



Excmo. Ayuntamiento de Villaconejos

SIA 25/038
26-UB2-00038.5/2025

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/197695.9/25 del pasado día 11 de marzo de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villaconejos y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente **Documento de Alcance**:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

Plan General tramitado durante los años 2002 - 2007

Informe de la 1ª Fase de Revisión del Plan General - SEA 50-02

Con fecha 18 de marzo de 2002 tuvo entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, con el nº10/041398.2/02 escrito por el que se interesaba informe en relación con la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villaconejos, Documento de Avance, 1ª Fase de la Revisión.

Con fecha 29 de enero de 2003 y número de registro 10/008609.0/03, el entonces Servicio de Evaluación Ambiental, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emitió el correspondiente informe con las consideraciones ambientales que debían tenerse en cuenta para la redacción de la 2ª Fase de la Revisión.

Informe de Análisis Ambiental del Plan General – SIA 07/030

Con fecha 2 de febrero de 2007 tuvo entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con el nº10/064989.9/07 escrito por el que se interesaba informe definitivo de análisis ambiental referente al Plan General de Ordenación Urbana de Villaconejos.

Dado que la documentación facilitada resultaba insuficiente para la emisión del informe solicitado, mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2007 se requirió aportación de documentación complementaria.

Con fecha 9 de septiembre de 2009, y habiendo transcurrido el plazo de tres meses previsto en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, sin que se hubiera recibido la documentación requerida y siendo ésta imprescindible para la resolución del procedimiento, se declaró la caducidad del mismo y se acordó el archivo de las actuaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999818038917281270578**

1.2. Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 25/038)

De acuerdo con el oficio de la Subdirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 11 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Villacañeros solicita, con fecha 17 de enero de 2025, la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 11 de marzo de 2025 y número de registro 10/197695.9/25, remite a esta Dirección General de Transición Energética y economía Circular, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villacañeros.

Con fecha 20 de marzo de 2025 y número de referencia 26/015169.3/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villacañeros. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. El mismo día 20 de marzo de 2025 se informa al Ayuntamiento de Villacañeros de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

Con número de referencia 26/015191.1/25 y también fechado el día 21 de marzo de 2025 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública y el resultado del mismo con copia de las alegaciones presentadas si las hubiera, así como la documentación gráfica del Avance del Plan General en formato vectorial. El mismo día 21 de marzo de 2025 se comunica al Ayuntamiento de Villacañeros la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 7 de abril de 2025 el Ayuntamiento de Villacañeros remite un escrito por el que se solicitaba dar por cumplido el requerimiento de la información gráfica en formato vectorial, aportando determinados planos del plan en formato "pdf".

Con fecha 11 de abril de 2025 y número de referencia 26/019425.7/25, se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, reiteración de la solicitud de información complementaria respecto de la documentación gráfica aportada, solicitando sea remitida en formato "shapefile", "dxf" o similar, para poder realizar un adecuado análisis de la cartografía. Así mismo, se recordaba que, una vez haya finalizado el periodo de información pública, debe remitirse el certificado municipal de su cumplimiento con la copia de las alegaciones que, en su caso, se hubieran producido. El mismo día 11 de abril de 2025 se comunica al Ayuntamiento de Villacañeros la reiteración de la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 16 de abril de 2025 se recibe en esta Dirección General la documentación gráfica del Avance en formato vectorial, así como certificado de publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica



del Ayuntamiento de la documentación. Adjuntan a dicho certificado copia de un total de dieciocho alegaciones. Con fecha 7 de octubre de 2025, se remite a la Dirección General de Urbanismo el resultado del trámite de información pública.

1.3. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 295 de 11 de diciembre de 2024 publica anuncio por el cual se somete a exposición pública el Documento de Avance de planeamiento del Plan General de Villaconejos, para participación ciudadana por un plazo de cuarenta y cinco días.

Según el certificado remitido por el Ayuntamiento de fecha 26 de enero de 2025, se han presentado un total de dieciocho sugerencias o alternativas durante el periodo de información pública. Todas ellas se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, resumiéndose a continuación de manera somera:

- La asociación Ecología y Libertad presenta un primer escrito alegando que la documentación no está disponible en la página web del Ayuntamiento. El Ayuntamiento responde indicando dónde está publicada la información y desde qué fecha. En un segundo escrito, la asociación Ecología y Libertad analiza varios aspectos del documento del Avance. Respecto a la participación pública en la definición del Avance, consideran que no se ha promovido. Respecto a usos y actividades que consideran que se hacen de manera irregular en el municipio, alega que no se dan propuestas de resolución en el Avance. Consideran que el sistema propuesto de vía de circunvalación entorno al núcleo, no tiene justificada su viabilidad, dada su envergadura y falta de demanda de nuevos usos residenciales. Asimismo, considera que la propuesta no respeta la integridad del suelo no urbanizable de especial protección.

Respecto al crecimiento residencial, entienden que no queda justificado que se pueda esperar la estimación presentada en el Avance. Respecto a las ordenaciones territoriales que recoge el Avance, señalan en su alegación que las plantas fotovoltaicas de unas 500 ha de superficie tienen desestimada su solicitud de autorización por caducidad en el trámite ambiental, y que la línea de evacuación proyectada no cuenta tampoco con aprobación. Y respecto al proyecto de alcance regional de Ciudad de la Salud, considera que no ha trascendido información para poder hacer sugerencias. Asimismo señala que hay desarrollos urbanísticos propuestos sobre suelo de capacidad agrológica 3c, siendo ésta la mejor subclase agrológica del municipio. Alega que este hecho ha sido causa de clasificar este tipo de suelos como no urbanizable protegido en otros municipios. Otros desarrollos urbanísticos se proponen sobre suelos inadecuados por sus condiciones físicas, al contener arcillas expansivas y karst. El Avance adolece de estudio de cauces en tramos que atraviesan el municipio. Asimismo, no queda justificada la suficiencia de recursos hídricos ni la capacidad de las infraestructuras de depuración.

Por otro lado, del estudio de población no se puede deducir la necesidad de nuevos ámbitos de desarrollo de actividades económicas. Hay incompatibilidades con uno de los derechos mineros existentes en el municipio. Del estudio de la huella de carbono del Avance, concluyen que muestra que la propuesta es inadecuada en base al incremento que supone en la misma. La delimitación de los sectores de actividades económicas propuesta, compromete la integridad de hábitats existentes por dejarlos totalmente rodeados. Señala también incongruencias en el estudio sobre la generación y gestión de los residuos domésticos.

- Se muestra disconformidad con la propuesta en relación al cumplimiento de aprovechamiento y edificabilidad en el suelo urbano existente y en los Ámbitos de Actuación delimitados en el Avance.



- Se pone de manifiesto la disconformidad con la propuesta en relación al cambio de calificación en una parcela de su propiedad, al pasar de pertenecer al casco antiguo, a la zona de ensanche, con la implicación de modificación en edificabilidad y aprovechamiento.
- Un particular, alega solicitando que se considere un Ámbito de Actuación una parcela de su propiedad ubicada en el núcleo urbano.
- Solicitan se excluya del Avance la delimitación de un Ámbito de Dotación que se ubica en terreno de su propiedad, por considerar que les perjudica. Asimismo, otro particular solicita se excluya del Catálogo de Bienes Protegidos un inmueble de su propiedad, debido al estado de ruina en que se encuentra.
- Se muestra disconformidad al considerar que no se están teniendo en cuenta el desarrollo de dotaciones para el suelo urbano consolidado.
- Un particular alega sobre la necesidad de adecuar la comunicación viaria en dos terrenos en la zona de Carretera del Colmenar de Oreja, así como mejora del acceso a la zona verde "Ermita del Santo" por ser ahora un trayecto inseguro. Asimismo, considera que la ampliación perimetral propuesta en el Avance debería ser de anchos similares en toda su longitud para no generar diferencias entre los propietarios afectados.
- Nueve escritos firmados por particulares alegan su disconformidad por la ubicación de carril bici o zonas verdes, que afectan a terrenos de su propiedad.

1.4. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 11 de marzo de 2025, la cual está fechada en septiembre de 2024 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - Memoria de información
 - Objetivos y criterios. Diagnóstico.
 - Planos de información.
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - Memoria de ordenación.
 - Normativa urbanística.
 - Fichas de ordenación y gestión.
 - Planos de ordenación.
 - Informe de sostenibilidad económica.
 - Legislación urbanística del suelo y sectorial.
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - Documento inicial estratégico.
 - Estudio de cambio climático.
 - Estudio acústico.
 - Informe de situación de la calidad de suelo.
 - Estudio de generación y gestión de residuos.



- BLOQUE IV. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Asimismo, se ha tenido en cuenta la documentación gráfica remitida con fecha 16 de abril de 2025 en formato vectorial.

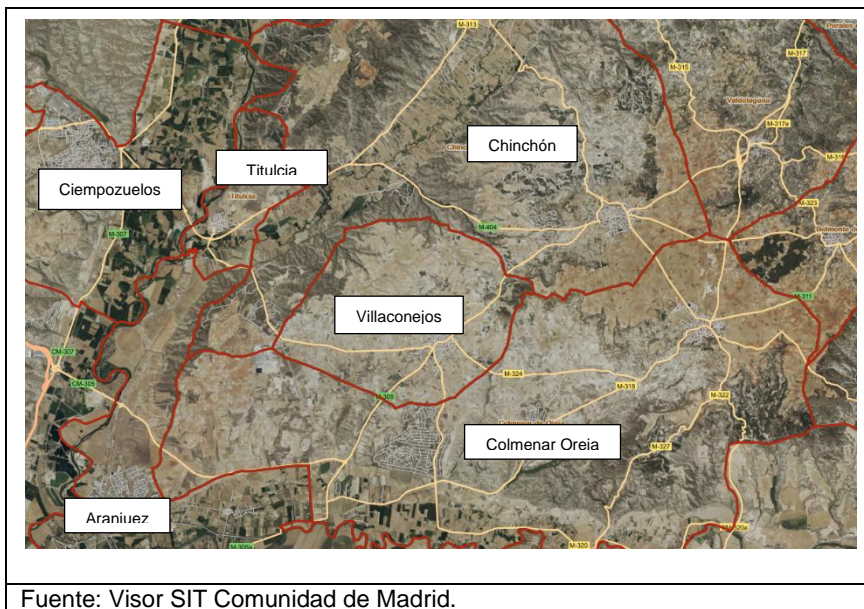
1.5. Descripción del ámbito

El término municipal de Villaconejos cuenta con una extensión aproximada de 33 km² y se sitúa al sur de la Comunidad de Madrid, cerca del límite con la provincia de Toledo, lindando en toda su mitad norte con el municipio de Chinchón, y en su mitad sur por el municipio de Colmenar de Oreja. Forma parte de los municipios de la Comunidad de Madrid situados en la comarca de Las Vegas, denominada así por su localización entorno a los ríos Tajuña, Jarama y Tajo.

Villaconejos se conecta con su entorno y con la capital a través de las siguientes carreteras:

- La M-320, hacia el oeste del núcleo urbano, se comunica con la autopista A-4 a la altura del PK 29, a través de Titulcia y Ciempozuelos. Y hacia el sur por la que se accede a Urtajo y Balcón del Tajo.
- A través de la carretera M-305, al suroeste, se comunica con Aranjuez, que está a unos 20 km. Y por esta misma carretera, hacia el noreste, está la localidad de Chinchón a distancia de 8 km.
- La M-324 comunica con Colmenar de Oreja, a unos 10 km, hacia el este.

El casco urbano, según se señala en el apartado 4.1.1. del Documento Ambiental, funciona actualmente como nudo de las mismas.



La topografía del término municipal de Villaconejos presenta zonas de campiñas de topografía suave ubicadas al sur, rodeada de pendientes mayores marcando la transición hacia los cerros centrales, las cuestas del páramo orientales y los barrancos septentrionales.

El municipio ha tenido históricamente un aprovechamiento agrícola, fundamentalmente de viñedo, olivar, cereal y melonar. Esto hace que la vegetación natural se encuentre básicamente alrededor de los barrancos de la zona septentrional y las laderas de los cerros que se intercalan entre los cultivos de la zona central, y las laderas orientales que enlazan con los páramos calizos.



El término municipal está enclavado en el interfluvio de las cuencas del río Tajo al sur y su afluente el río Tajuña al norte, aunque en el extremo más suroeste del término hay un área cuya escorrentía pertenece a la Cuenca del Río Jarama. Hay diversos cauces presentes en el término que pertenecen a la cuenca del Río Tajuña, del Tajo y del Jarama. Todos ellos con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Según se señala en el Capítulo II, apartado 2.2, de la Memoria Informativa, se han identificado en el municipio los siguientes cursos de agua: Arroyo de Valdemalea, Arroyo de Valdezarza, Arroyo de Valtaroso, Arroyo de Valjondo, Arroyo de los Olivones, Barranco de la Purga, Cañada de Valtaray o de Valdegutiérrez, y la Cañada del Pastor. Con la documentación a la que se ha podido tener acceso, se identifican además los siguientes cauces de dominio público: Barranco del Monero, Valle de Calabazas, Cañada de las Bachas y otros cauces innominados. El municipio se asienta sobre la masa de agua subterránea identificada como ES030MSBT030.008 - La Alcarria.

En el municipio de Villaconejos discurre en su mitad septentrional de este a oeste el Corredor Primario de La Sagra, definido en el documento denominado "*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*", de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, del año 2010. Este corredor ecológico une las principales áreas esteparias del sur de la Comunidad de Madrid, para lo cual describe un arco que de oeste a este une la ZEC de las Cuencas de los ríos Alberche y Cofio, con la Cuenca del río Guadarrama y con Vegas cuestras y páramos del Sureste de Madrid. Las principales actividades que tienen lugar en el corredor son la agricultura, la ganadería de ovino y la caza menor.

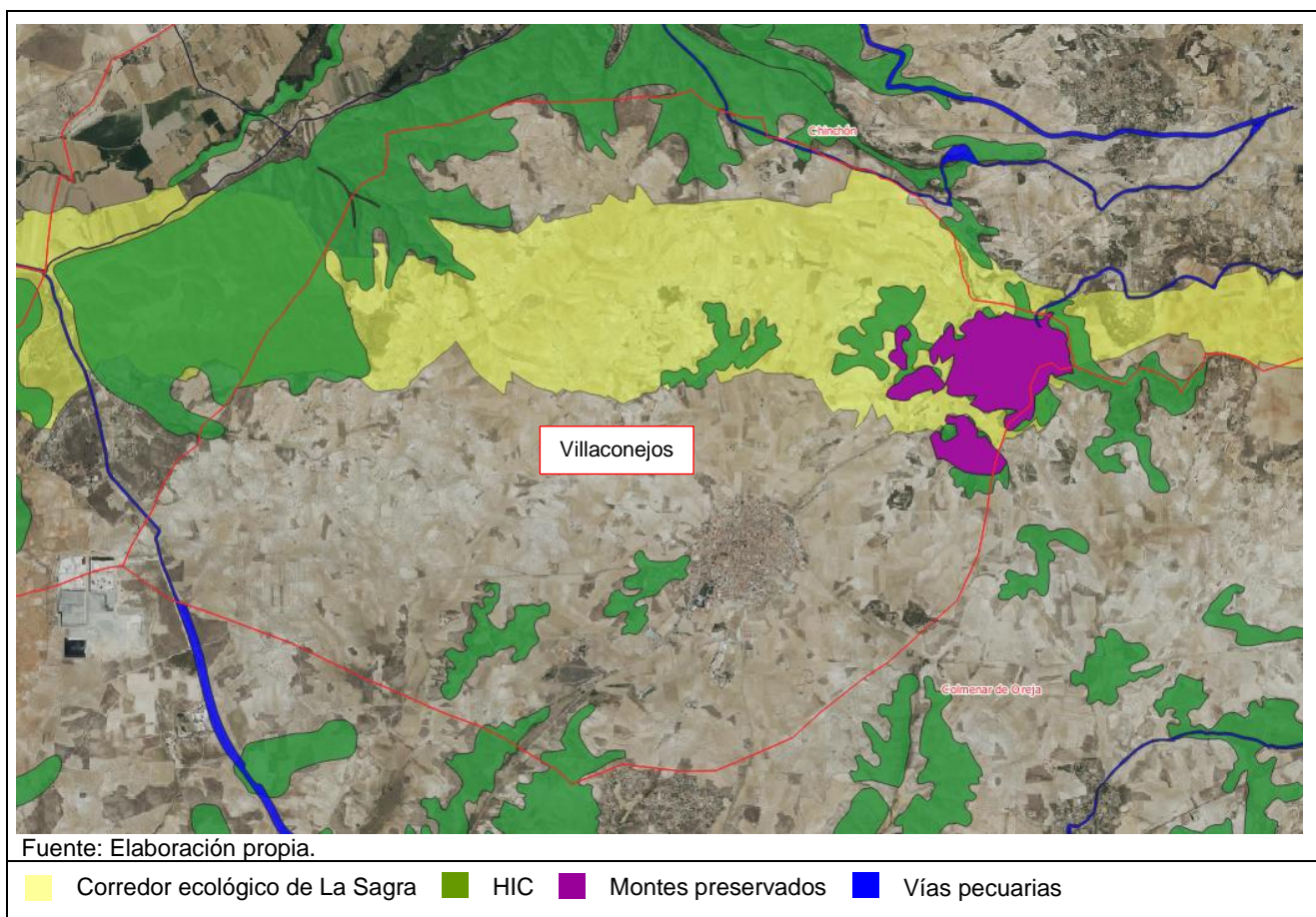
Se indica en el Documento Ambiental que no presenta ningún Espacio Natural Protegido, siendo los más cercanos el Refugio de Fauna Laguna de San Juan en el término de Chinchón y el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama en el término de Titulcia.

Según la documentación a la que se ha podido tener acceso, en el municipio de Villaconejos hay terrenos forestales sujetos tanto a régimen general como a régimen especial, siendo éstos últimos Montes Preservados, según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En parte de la superficie objeto del presente informe, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE: Hábitat 1430 "Matorrales halo-nitrófilos (*Pegano Salsolatea*)", Hábitat 5210 "Matorral arborescente con *Juniperus* spp.", Hábitat 6420 "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas *Molinion-Holoschoenion*", Hábitat 92D0 "Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos", Hábitat 9340 "Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*", Hábitat 1510* "Estepas salinas mediterráneas (*Limonieta*)", Hábitat 1520* "Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*)", Hábitat 6220* "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*".

Respecto a la Red Natura 2000 en el término de Villaconejos no acoge ningún espacio perteneciente a la misma, siendo los más cercanos la Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Vegas, Cuestras y Páramos del Sureste de Madrid en los municipios de Chinchón y Titulcia y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de los Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares en el término municipal de Titulcia.





En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancias de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en Villaconejos están presentes las clases agrológicas 3 y 6.

Respecto al paisaje, el Documento Inicial Estratégico identifica tres unidades de paisaje en el municipio: la unidad “Cuestas de Chinchón” (carácter agrícola), la unidad “Cuestas del Tajuña” (carácter ganadero), y la unidad “Cuestas de Villaconejos” (carácter agrícola). Con la documentación a la que se ha podido tener acceso, se observa una cuarta unidad del paisaje, “Balcón del Tajo” en una pequeña zona al sur del municipio. La unidad “Cuestas de Villaconejos”, que ocupa la mayor parte del municipio, es de calidad visual media-alta, según el Documento Ambiental, y calidad del paisaje media-alta, según el visor Idem de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al dominio público pecuario, protegido por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid, y según el informe del Área de Vías Pecuarias, hay presentes en el municipio:

- Vereda del Raso: clasificada con una longitud de 750 m, y una anchura de 20,89 m. Ubicada al oeste del municipio, con el linde de los municipios de Chinchón y Colmenar de Oreja.
- Vereda de la Carcabilla y Mojón Alto: que se clasificó en el término municipal de Chinchón, con una anchura de 20,89 m. Ubicada al noreste en el linde con el término municipal de Chinchón.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/sv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999818038917281270578

- Vereda del Rosario: clasificada con una longitud de 150 m y una anchura de 20,89 m. Ubicada al este y proveniente del municipio de Chinchón.

Respecto del patrimonio cultural, con la documentación a la que se ha podido tener acceso, se observa que hay diversos bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, entre ellos, Bienes de Interés Patrimonial, y varios yacimientos documentados, los cuales quedan protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a líneas eléctricas, la Documentación Informativa señala dos líneas de alta tensión que pasan por el municipio:

- Línea Oeste-Norte: de tensión 400kV y longitud 6,57km.
- Línea Sur: de tensión 100kV y longitud 2,83km.

En cuanto al abastecimiento de agua potable, en la actualidad, la gestión del abastecimiento de agua de Villacañeros se realiza por el Canal de Isabel II mediante un Convenio de gestión comercial y mantenimiento de la red de distribución aprobado en el año 2001. Respecto a la depuración, las aguas residuales son conducidas hasta la EDAR situada al sur del término municipal, que se puso en funcionamiento en el año 2000. Esta EDAR de Villacañeros es gestionada por el Canal de Isabel II, S.A, M.P.

Se indica en la Memoria Informativa que existen al menos cuatro derechos mineros en el municipio, pertenecientes todos ellos a la sección C por las características del recurso y tipo de aprovechamiento. Estos son: Jarama (1.092,81 ha), Fátima (4,00 ha), Fátima Fracción II (29,00 ha), y Tajo I (569,95 ha). Y otros dos derechos ya cancelados: Jarama Fracción II, y Colmenar.

En cuanto a los riesgos naturales existentes en el municipio, de los analizados en el capítulo 4.1.7 del Documento Ambiental se pueden destacar los siguientes:

- Riesgo radiológico: Señala el Documento Ambiental que el municipio de Villacañeros figura en la Zona I en la clasificación de municipios de la Comunidad de Madrid en función del potencial de radón, según el Apéndice B de la sección HS6 del DB HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.
- Peligrosidad por arcillas expansivas: el Documento Ambiental señala que el municipio de Villacañeros tiene todo el municipio una peligrosidad o grado de expansibilidad Grado IV (grado Alto o Muy Alto).
- Peligrosidad por karst: Se indica en el Documento Ambiental que el municipio de Villacañeros presenta un área en toda la zona oriental, suroriental y suroccidental que se encuentra medianamente karstificada o con karst importantes dispersos, por las formaciones yesíferas de sus depósitos. El resto del término no presenta áreas kársticas.
- Riesgos geotécnicos: el Documento Ambiental señala que la mayor parte de los terrenos del término municipal presentan condiciones constructivas muy desfavorables, aunque hay tres áreas más desfavorables al este, oeste y norte. Y terrenos con condiciones constructivas favorables en una reducida área situada en el extremo oriental del municipio.
- Riesgos de inundación: señala el Documento Ambiental que no hay ninguna zona en el municipio con riesgo de inundación.
- Riesgos de incendio: señala el Documento Ambiental que el municipio está considerado como Área de Nivel de Defensa IV, según la zonificación establecida en el Plan Especial de



Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA). Según el informe de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112, el municipio no está considerado como Zona de Alto Riesgo de Incendios según el Anexo 1 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

Finalmente, respecto a la demografía, de acuerdo con las cifras oficiales de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta en el año 2025 con 3.569 habitantes. El apartado 4.4.1. del Documento Ambiental realiza una estimación de la población futura del municipio, determinando que la población en el municipio puede alcanzar una media de 4.377 habitantes en el año 2038.

1.6. Objetivos de la Propuesta

1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villaconejos son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno con fecha de 27 de octubre de 1984, y publicadas en el BOCM el 3 de diciembre de 1984, en adelante NNSS.

Según la Memoria de las NNSS, el término municipal se dividía en las siguientes clases de suelo:

El suelo urbano, que se conforma por el núcleo urbano existente, y ampliaciones que se fueron sucediendo en torno a éste, que en las fechas de las NNSS, según se señala, se encontraban ocupadas de forma intensiva. Así distinguen dentro del suelo urbano las siguientes zonas: casco antiguo, ensanche (grado 1º y grado 2º), industrias-almacenes (grado 1º y grado 2º), equipamientos y zonas verdes.

El suelo urbanizable, no se señala en el planeamiento vigente ningún suelo de esta clase.

Y el suelo no urbanizable, dónde se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable sin protección especial:
 - No Urbanizable (SNU1).
 - Con implantación de explotación de recursos naturales (SNU2).
- Suelo no urbanizable con protección especial:
 - Especialmente protegido por su valor paisajístico (VP).
 - Especialmente protegido por su valor naturalístico y en defensa del equilibrio ecológico (VN).

De acuerdo con los datos que figuran en los apartados 3 y 4 de la Memoria de las NNSS, se divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:



CLASE DE SUELO		SUPERFICIE			
		PARCIAL	%	TOTAL	%
Suelo urbano	Existente	46,24 ha	1,41	75,43 ha	2,30
	Propuesto	29,19 ha	0,89		
Suelo urbanizable				0 ha	-
Suelo no urbanizable de protección	Con protección especial	617,10 ha	18,85	3.198,27 ha	97,70
	Sin protección especial	2.581,17 ha	78,85		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				3.273,70* ha	100%

*La superficie total del término municipal difiere ligeramente de los 3.325,87 hectáreas que da en los siguientes apartados.

De acuerdo con la información obrante en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR, se observa que las NNSS han sido objeto de las siguientes Modificaciones Puntuales:

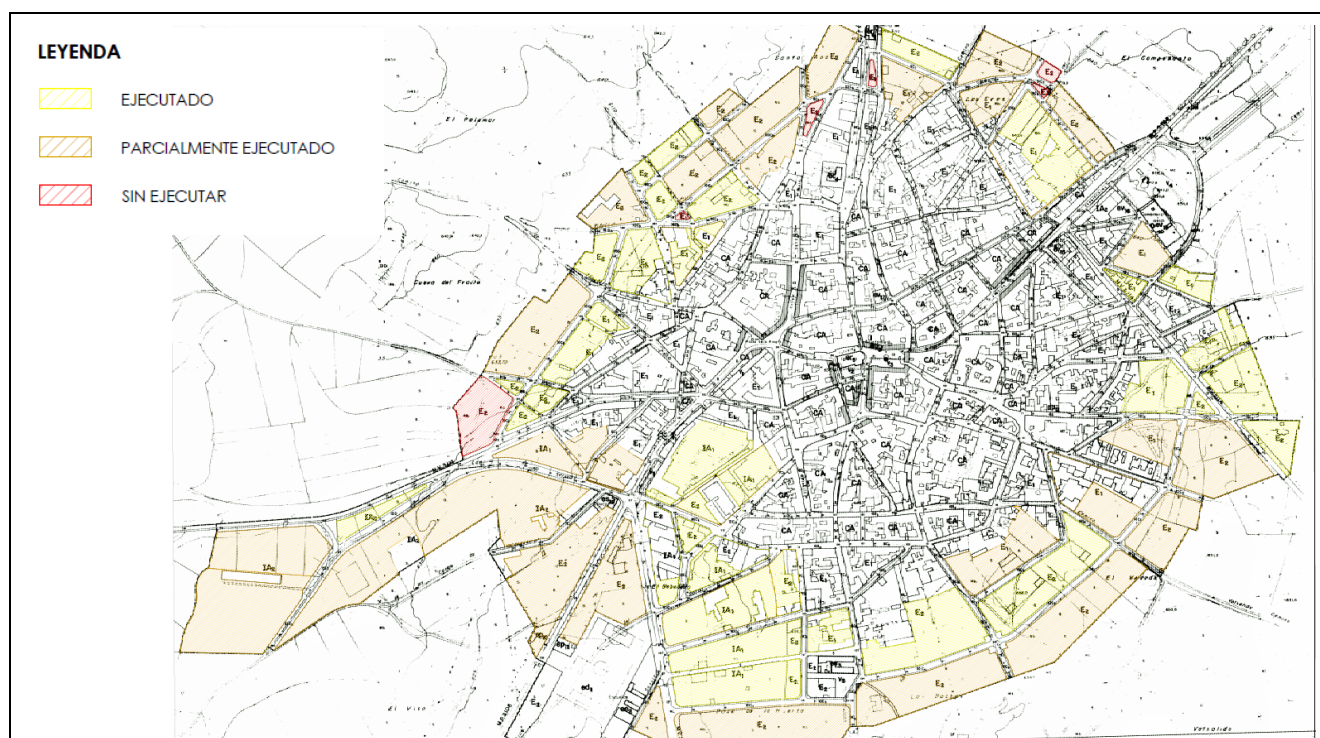
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la modificación de varios artículos y rectificación de alineaciones, aprobada definitivamente el 3 de marzo de 1988, y publicación en el BOCM nº76 de 30 de marzo de 1988.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en modificar el traslado de cruce de viales del nudo 92, y modificación de apartados de las Ordenanzas. Aprobada definitivamente el 2 de Diciembre de 1988 y publicación en el BOCM nº65 de 17 de marzo de 1989.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la recalificación de suelo urbano en la zona de Ensanche E3. Aprobado definitivamente el 14 de enero de 1993 y publicado en el BOCM nº38 de 15 de febrero de 1993.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el estrechamiento de un tramo de viario proyectado en el ensanche del núcleo de Villaconejos, entre los nudos 190-163. Aprobado definitivamente el 19 de enero de 1995 y publicado en el BOCM nº57 de 8 de marzo de 1995.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la modificación de alineación en la calle Pasaje de la Cacería . Aprobado definitivamente el 19 de enero de 1995 y publicado en el BOCM nº57 de 8 de marzo de 1995.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la disminución del tamaño mínimo de parcela en SNU-1 y SNU-2 . Aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 1995 y publicado en el BOCM nº300 de 18 de diciembre de 1995.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de alineación en la calle Puente Largo. Aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1996 y publicado en el BOCM nº281 de 25 de noviembre de 1996.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente modificación de su articulado referente a Sistemas de Equipamiento Comunitario. Aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1998 y publicado en el BOCM nº302 de 21 de diciembre de 1998.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de calificación de una parcela de propiedad municipal, para hacer un centro de empresas municipal, en el SNU-1 pasando a Suelo Urbano No Consolidado. Aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1998 y publicado en el BOCM nº24 de 29 de enero de 1999.



Para determinar el grado de desarrollo del planeamiento vigente, en la documentación aportada indican que han considerado como desarrollo del planeamiento las zonas de ordenanza de Ensanche (grado 1 y grado 2) e Industrial (grado 1 y grado 2), las cuales, en las fechas de las NNSS, no estaban consolidadas.

De este modo, concluyen en la Memoria, que encuentran tres grados de desarrollo: ejecutado, parcialmente ejecutado y sin ejecutar. De las 29 hectáreas incorporadas por las NNSS, se señala que un 37,5% se ha ejecutado en su totalidad, un 2,5% no se ha ejecutado y el 60% restante corresponde a sectores que se encuentran parcialmente ejecutados.

En la siguiente imagen, extraída del Plano de información “Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente”, se pueden observar las zonas afectadas por los distintos niveles de desarrollo:



En cuanto a la capacidad residencial remanente de las NNSS, según el apartado 3.2 de las NNSS, tiene capacidad para 360 viviendas.

1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

En el capítulo I del Título II de la Memoria de ordenación del Avance, se indican una serie de objetivos generales, entre los que se destaca el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado a la legislación vigente, así como integrar los proyectos de infraestructuras supramunicipales que articulan a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo. Pretende establecer en el territorio los usos globales del suelo y un desarrollo adecuado, así como velar por la preservación de la estructura funcional del tejido y la protección del patrimonio cultural y medioambiental.



El citado capítulo señala que, además de los objetivos generales, se establecen los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas del Plan General:

- a. Articulación territorial que haga coherente la preservación de la actual condición urbana de Villacañeros teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo de municipios colindantes.
- b. Optar por un modelo urbano de población sostenible y compacta, evitando la formación de áreas dispersas. Fomentar la conservación y rehabilitación edificatoria en el Casco Urbano, así como preservar la importancia del entorno rural para la economía de la ciudad, dotando al campo de las actividades que permitan su mantenimiento y garanticen su conservación y mejora.
- c. Crecimientos residenciales propuestos respetando el modelo radioconcéntrico de población actual.
- d. Localización de los suelos para el desarrollo de actividades económicas siguiendo la tendencia territorial actual, sobre el arco sur del trazado de entrada y salida de la carretera M-320.
- e. Propiciar el desarrollo del sector agropecuario y agroecológico, con propuestas como la creación de una red de huertos locales, o la creación de una escuela-taller de agricultura sostenible.
- f. Clasificación de los suelos No Urbanizables de Protección.
- g. Se señala que las dotaciones actuales del municipio están adecuadamente dimensionadas, por lo que las necesidades que se deberán resolver serán las de poblaciones futuras.
- h. Respecto a espacios libres y zonas verdes, se procura la máxima continuidad física, creando corredores ecológicos y zonas verdes lineales insertadas en el medio urbano. Previendo para ello la formación de una red integrada por los caminos rurales, las riberas de las cuencas, y las vías pecuarias.
- i. Respecto a la movilidad, fomentar la movilidad sostenible jerarquizando el trazado general de la red viaria y promover una red peatonal y otra de itinerarios en bicicleta, así como incorporar en la normativa urbanística medidas para mejorar la accesibilidad.
- j. En relación con otras infraestructuras, fomentar la creación de redes separativas de colectores de saneamiento, y procurar la eliminación de las líneas eléctricas en el paisaje urbano.
- k. Reelaborar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con los actuales criterios de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se señalan otros objetivos de protección ambiental, entre los que se encuentran los siguientes:

- Con relación a la calidad del aire y el cambio climático, configurar el entramado urbano para fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.
- En relación con el ciclo hídrico, fomentar la creación de redes separativas en los colectores de saneamiento, fomentar las redes para utilizar el agua regenerada, y la disminución del consumo de agua en zonas verdes.
- En cuanto a la geomorfología del territorio, adecuar los desarrollos a la topografía existente, procurar la conservación de la tierra vegetal.
- En relación con la vegetación y la fauna, establecer directrices ambientales con limitaciones y prohibiciones de usos en el suelo protegido y su entorno.
- En relación con el medio ambiente sonoro, planificar los usos atendiendo a las compatibilidades acústicas y establecer medidas necesarias de templado del tráfico.



- En relación con la gestión de residuos, señala que se incluirán diversas medidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan general.
- Señala por último otros criterios respecto a los estudios económicos y de programación.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

En el capítulo 5.1 del Título I del Documento Inicial Estratégico analizan las alternativas planteadas en el Avance de Plan General:

Alternativa cero

Esta alternativa consiste en mantener la situación actual, por lo que seguirían en vigor las NNSS vigentes. Según indica el documento, no da respuesta a los retos que se formulan para definir una planificación territorial integrada en estructuras supramunicipales, no permite definir un modelo de utilización del suelo a largo plazo o a contribuir a la política urbanística del municipio, y no fomenta la eficacia de los sistemas productivos.

Ordenaciones alternativas:

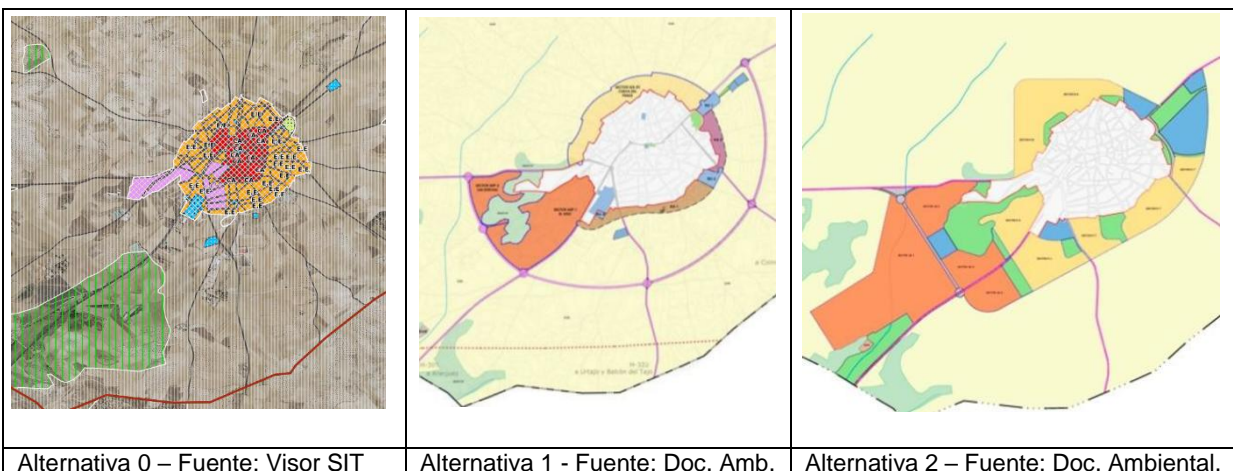
Según el apartado 5.1. del Documento Ambiental, para el planteamiento de las diferentes alternativas, se tienen en cuenta las presiones urbanísticas procedentes de las zonas ya urbanizadas, la influencia de las vías de comunicación y de los flujos socioeconómicos en un contexto supramunicipal.

Alternativa 1 (Alternativa elegida):

Esta alternativa propone el crecimiento de las zonas residenciales en forma de anillos entorno al casco urbano. Aparecen terrenos calificados como redes públicas de equipamiento, intercalados en estos anillos. Para la zona industrial, se propone su crecimiento entorno al polígono industrial existente. De los cuadros de superficies aportados en el Documento Ambiental, no es posible deducir el porcentaje de superficie que se incrementa de cada uso respecto del planeamiento vigente, aunque se aprecia en los planos que es significativo.

Alternativa 2:

La estructura de la propuesta de crecimiento es similar a la alternativa anterior, entorno al casco urbano existente, aunque cuantitativamente más amplia. Se observa sin embargo, que no se propone vía de circunvalación, en comparación con la Alternativa 1.



Selección de alternativas

Se justifica en el documento que la Alternativa 1 es la elección más adecuada por constituir una propuesta de crecimiento que garantiza la ordenación de los usos urbanísticos de forma compatible con la conservación de los valores naturales de mayor interés. Y por considerar prioritarias las medidas para favorecer la asimilación de los procesos productivos derivados de la actividad residencial y empresarial en la dinámica social del municipio.

Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente y cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si las alternativas consideradas analizan suficientemente diferentes hipótesis de estructura del municipio observando la idoneidad de trazado y dimensionado de las infraestructuras que se proponen como la circunvalación o el pasillo eléctrico, así como de las actuaciones territoriales previstas, teniendo en cuenta que se debería adoptar la solución con menor incidencia en el medio natural existente.

El planteamiento de alternativas presentado, parte de la Alternativa 0, o de no acción, la Alternativa 1 que sería la deseable por el promotor, y por último una Alternativa 2 que supera las previsiones de crecimiento resultantes del análisis realizado. No se observa un planteamiento de alternativas basado en la organización y crecimiento que se ha concluido como idóneo, y a partir del mismo valorar diferentes ubicaciones de los sectores de crecimientos, diferentes trazados de las infraestructuras, todo ello coherente con los objetivos que plantea el Avance y buscando la menor incidencia posible en el medio natural.

En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se indica en el apartado 5.2 del Documento Ambiental, el modelo urbanístico propuesto en la alternativa seleccionada (Alternativa 1) es la más adecuada para dar respuesta a las variables de sostenibilidad y principios ambientales que se han considerado en el estudio.



Cuantificación de la propuesta

El Avance del PGOU clasifica la totalidad de la superficie del término municipal en las tres clases de suelo que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, describe en unidad aparte terrenos destinados a redes públicas. Por otro lado, el Plan General contempla dos actuaciones territoriales relevantes en la ordenación del municipio.

SUELO URBANO

El suelo urbano propuesto ocupa una superficie de 96,9 ha, y se divide en las siguientes categorías:

- El **suelo urbano consolidado**, que ocupa una superficie de **80,57 ha** e incluye, según el apartado 2.3.3 de la Documentación normativa, el casco urbano actualmente edificado, así como el suelo que cuenta con las características determinadas en el artículo 14.2 de la LSCM, integrado por los solares y las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción. Diferencia diez zonas de ordenanzas: Zona 01: casco antiguo, Zona 02: ensanche, Zona 03: residencial colectiva, Zona 04: residencial aislada, Zona 05: de transformación, Zona 06: actividades económicas, Zona 07: equipamientos y dotaciones, Zona 08: espacios libres y Zonas verdes, Zona 09: servicios urbanos, Zona 10: red viaria.

La Zona 05, de regeneración urbana, según el documento Zonas de Ordenanzas, incluido en el Plan General, se indica que es de uso mixto industrial y residencial para la que se propone su transformación en uso exclusivo residencial, "*manteniendo la actual coexistencia de usos hasta tanto las industrias existentes finalicen su actividad*".

Se observa que en la Zona 01, denominada en las NNSS como Casco Antiguo, se añade la posibilidad del uso residencial en tipología multifamiliar, frente a las tipologías unifamiliar y bifamiliar actualmente vigentes.

Asimismo, en la Zona 02, denominada en las NNSS como Ensanche, se añade la posibilidad del uso residencial en tipología multifamiliar, frente a la tipología unifamiliar actualmente vigente.

Dentro de la estructura urbana del casco se delimitan áreas de regeneración urbana para Actuaciones de Dotación sobre determinados suelos vacantes, así como Actuaciones Aisladas para su mejora.

Según se señala en el apartado 4.3 de la Memoria, las actuaciones aisladas tienen como objetivo mejorar las aceras y la conexión y movilidad peatonal. Son las siguientes:

- AS-1: C/ de Santa Ana, entre la C/ León y C/ Iglesia. Con una longitud de 195 m.
- AS-2: C/ Ocaña, entre la C/ Soledad y C/ del Pintor Oliva. Con una longitud de 410m.

Respecto a las Actuaciones de Dotación, se recogen en el siguiente cuadro sus principales características, de elaboración propia a partir de los datos de las fichas aportadas en la Documentación Normativa:



DENOMINACIÓN	SUP (m²)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Terciario	TOTAL
			Sup. Edificable (m²c)	N.º Viv	Sup. Edificable (m²c)	Sup. Edificable (m²c)
AD-1 C/ Príncipe y C/ Estebas	1.262	Res.	2.033	16	226	2.259
AD-2 C/ Valladolid y C/ Ciempozuelos	898	Res.	1.325	11	147	1.472
AD-3 C/ Jesús Sancho y C/ Hospital	627	Res.	1.117	9	-	1.117
AD-4 C/ Bajada Pozo y C/ Tia Fidela	1.553	Res.	688	5	76	764
AD-5 C/ Cañada Pastor y Cr/ Aranjuez	3.087	Res.	2.778	20	-	2.778
AD-6 C/ Ocaña y Jardines P. Oliva	823	Res.	1.067	8	119	1.186
TOTAL ACTUACIONES DOTACIÓN	8.250		9.008	69	568	9.576

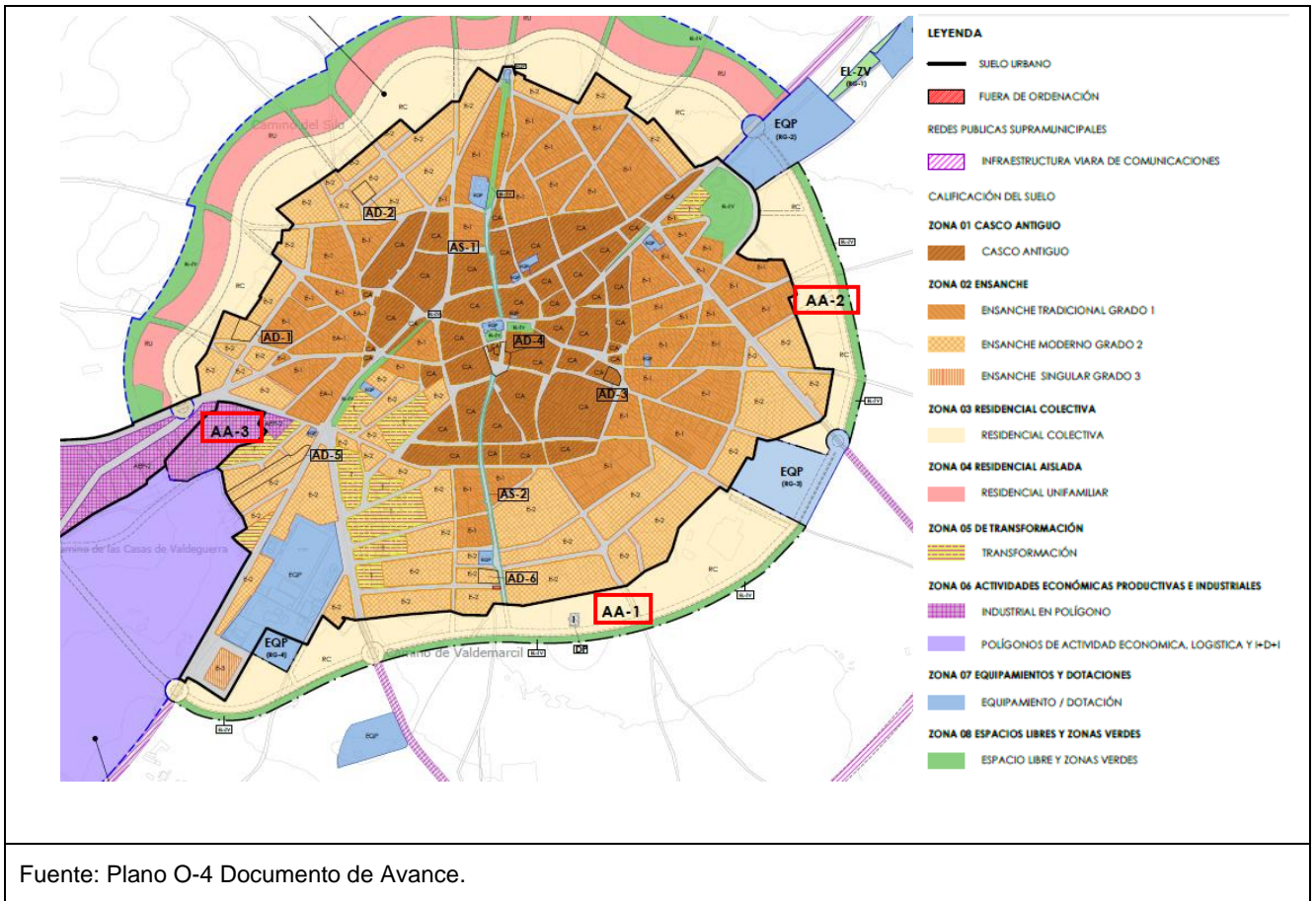
- Y el **suelo urbano no consolidado**, que ocupa una superficie de **15,31 ha** y según el apartado 2.3.2 de la Documentación Normativa, está conformado por dos ámbitos de actuación residenciales (AA-1 y AA-2) como remate urbano proyectado en el límite sur del casco urbano, y un ámbito de actuación industrial (AA-3), en el interior de la zona industrial existente en el casco. Sus principales características se recogen en el siguiente cuadro, de elaboración propia a partir de los datos de las fichas aportadas en la Documentación Normativa:

DENOMINACIÓN	SUP (ha)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Industrial	Uso Terciario	TOTAL
			Sup. Edificable (m²c)	N.º Viv	Sup. Edificable (m²c)	Sup. Edificable (m²c)	Sup. Edificable (m²c)
AA-1 Ensanche Residencial Sur	9,57*	Res.	34.461	287	-	3.829	38.290
AA-2 Ensanche Residencial Este	4,46*	Res.	16.067	134	-	1.786	17.853
AA-3 Ensanche Actividades Econ.	1,28	A.Ec.	-	-	5.741	-	5.741
TOTAL SUNC	15,31		50.528	421	5.741	5.615	61.884

* Se toman las superficies del cuadro del apartado 3.4.8 de la Documentación Normativa. Las superficies difieren de las señaladas en las fichas aportadas de los ámbitos de actuación

La siguiente imagen, extraída del plano de ordenación O-4, muestra la delimitación del suelo urbano y la localización de las actuaciones de dotación, los ámbitos de actuación, y las actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano consolidado y de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:





Según se señala en las fichas de ordenación, para el desarrollo de los ámbitos de actuación será necesaria la tramitación de un plan parcial. Asimismo, define como figura necesaria para las actuaciones de dotación, la necesaria tramitación de un estudio de detalle, salvo para la AD-4, que se señala como necesaria la tramitación de un plan especial, y la AD-6, que no requeriría ningún instrumento de desarrollo por tener definida su ordenación pormenorizada en el Plan General.

SUELO URBANIZABLE

La propuesta de Plan General distingue, conforme a lo establecido en el artículo 15.2 de la LSCM, las siguientes categorías de Suelo Urbanizable:

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, que conforme se indica en el apartado 2.3.1 de la Documentación Normativa, lo constituyen los terrenos que el PGOU prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores, delimitados en los planos de ordenación.
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, definidos en el apartado 2.3.5 de la Documentación Normativa como aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección. Categoría que, según el Avance, afecta al suelo rural que constituye el territorio destinado a actividades pecuarias y agrícolas y en especial los destinados al olivar y el viñedo, y ocupa en su conjunto más del 90%



del territorio municipal. Según se señala en el cuadro del apartado 3.4.8 de la Documentación Normativa, ocupa una superficie de **2.549,85 ha**.

Respecto al suelo urbanizable sectorizado, el Plan General propone los siguientes 3 sectores, de los cuales 1 cuenta con uso global residencial, y 2 con uso actividades económicas, ocupando esta categoría de suelo un total de **60,09 ha**:

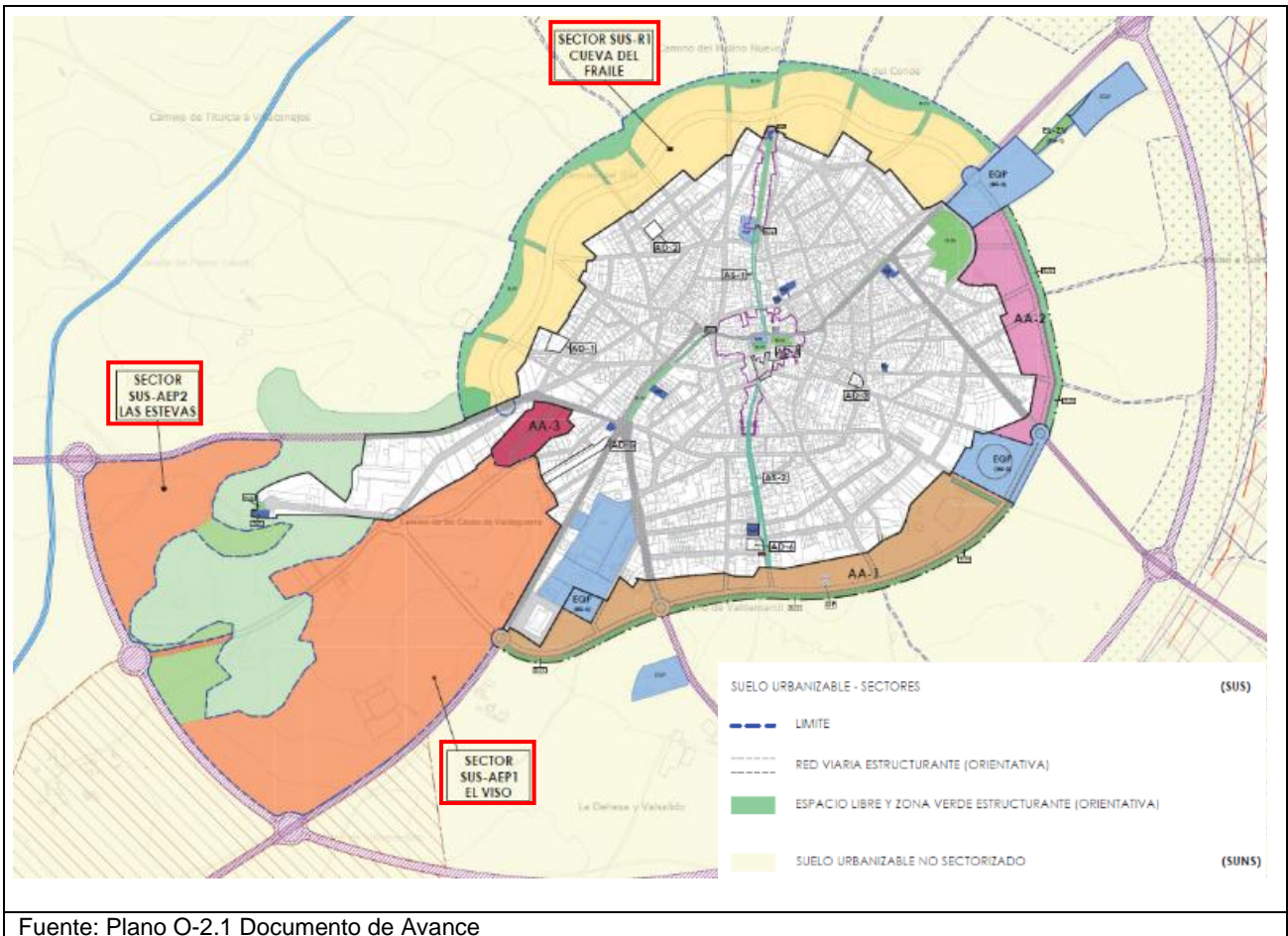
- Sector SUS-R1 “Cueva del Fraile”, de uso global residencial, ubicado en el arco norte del casco urbano, entre las carreteras M-320 a Titulcia, la M-305 a Chinchón, con una superficie de 22,46 ha.
- Sector S-AEP-1 “El Viso”, de uso global actividades económicas, ubicado en prolongación del área industrial que existe en la actualidad, colindante con su lado sur, y en contacto con la carretera M-305, con una superficie de 29,2 ha. En su lado oeste limita con un Hábitat de Interés Comunitario. Ocupan terrenos de carácter agrícola, que con el planeamiento vigente están clasificados como urbanizable no sectorizado.
- Sector S-AEP-2 “Las Estevas”, de uso global actividades económicas, ubicado lindando en todo su lado este con un Hábitat de Interés Comunitario, en su lado norte con la M-320, y al oeste con la vía de circunvalación que propone el Avance, con una superficie de 8,5 ha. Ocupan terrenos de carácter agrícola, que con el planeamiento vigente están clasificados como urbanizable no sectorizado.

La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación, muestra los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN	SUP (ha)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Industrial	Uso Terciario	TOTAL
			Sup. Edificable (m ² c)	N.º Viv	Sup. Edificable (m ² c)	Sup. Edificable (m ² c)	Sup. Edificable (m ² c)
SUS-R1 Cueva del Fraile	22,46	Res.	70.736	561	-	7.860	78.596
SUS-AEP1 El Viso	29,20	A.Ec.	-	-	91.981	39.420	131.401
SUS-AEP2 Las Estevas	8,43	A.Ec.	-	-	26.547	11.377	37.924
TOTAL SUS	60,09		70.736	561	118.528	58.657	247.921

Según se señala en las fichas de ordenación, para el desarrollo de los sectores será necesaria la tramitación de un plan parcial.





SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El Plan General agrupa en las siguientes categorías el suelo no urbanizable de protección, tal y como figura en el plano de ordenación O-1: suelo de especial protección y suelo no urbanizable preservado. Dentro de estas dos categorías, subdivide de la manera siguiente:

- El **suelo de especial protección**, se divide en subcategorías que, según se señala en el plano de ordenación O-1, son las siguientes:
 - Hábitats Prioritarios (SNUEP-HP): que ocupa una superficie de **213,41 ha**.
 - Monte preservado (SNUEP-MP): que ocupa una superficie de **30,31 ha**.
 - Vías Pecuarias (SNUEP-VP): que ocupa una superficie de **4,21 ha**.
 - Dominio público Hidráulico: que ocupa una superficie de **18,06 ha**.

En el apartado 2.1.2.3 de la Memoria de Ordenación, se propone una descripción del suelo no urbanizable de protección que difiere de la división propuesta en el plano de ordenación O-1. Establece igualmente cuatro subcategorías dentro del Suelo de Especial Protección, pero subdivide de la siguiente manera:

- 1. Suelo sujeto a un régimen especial de protección y conservación prioritaria, en razón de los valores de su flora y su fauna que aloja. Este suelo recoge los Montes Preservados, los Hábitats de Interés Comunitario (HIC).



- 2. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón a su pertenencia al sistema fluvial del municipio. Corresponde a los cursos de las cuencas hidrográficas de la CH del Tajo; arroyos, barrancos, Cañadas y Valles, identificados en la Cuantificación de la Propuesta del Título I. Memoria de Ordenación.
- 3. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón del carácter de vía pecuaria, identificadas en la Cuantificación de la Propuesta del Título I. Memoria de Ordenación.
- 4. Suelo sujeto a un régimen de especial protección en razón de sus valores arqueológicos conforme a la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid.

Se observa en los cuadros de superficies incluidos en el apartado 3.4.8 de la Memoria de Ordenación, que se incluye otra subcategoría dentro del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Esta nueva subcategoría se denomina Infraestructuras, y ocupa una superficie de **0,64 ha**. No se ha encontrado descripción de este tipo de suelo en la Memoria de Ordenación, y en los planos aparece como Red General.

- El **suelo no urbanizable preservado**, que incluye aquellos suelos preservados por sus valores valores paisajísticos, cárcavas, arroyos, orográficos y equilibrio ecológico. Ocupa una superficie de **324,66 ha**.

El siguiente cuadro refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable de protección, las cuales se han obtenido de los datos que figuran en el cuadro incluido en el apartado 3.4.8 de la Memoria de Ordenación:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE	SUP. TOTAL
Suelo no urbanizable de especial protección	SNUP-Hábitats Prioritarios	213,41 ha	266,63 ha
	SNUP-Monte preservado	30,31 ha	
	SNUP-Vías Pecuarias	4,21 ha	
	SNUP-Dom. Público Hidráulico	18,06 ha	
	SNUP-Infraestructuras*	0,64 ha	
Suelo no urbanizable preservado	SNUP-Valores naturales	324,66 ha	324,66 ha
TOTAL SNUP			591,29 ha

* Esta categoría no se haya en el plano de ordenación O-1, ni en la Memoria de Ordenación.

REDES PÚBLICAS

El Plan General, según el plano O-2 de ordenación, diferencia las redes supramunicipales y las redes generales. A su vez, éstas las subdivide en las siguientes categorías:

- **Redes supramunicipales:** según los cuadros de superficies, el Plan General destina **24,26 ha** a redes supramunicipales, los cuales no se incluyen, aparentemente, en ninguna de las clases de suelo descritas con anterioridad.
- **Redes generales:** según los cuadros de superficies, el Plan General destina **4,49 ha** a redes generales, los cuales no se incluyen, aparentemente, en ninguna de las clases de suelo descritas con anterioridad.



El siguiente cuadro refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías de redes, las cuales se han obtenido de los datos que figuran en el cuadro incluido en el apartado 3.4.8 de la Memoria de Ordenación:

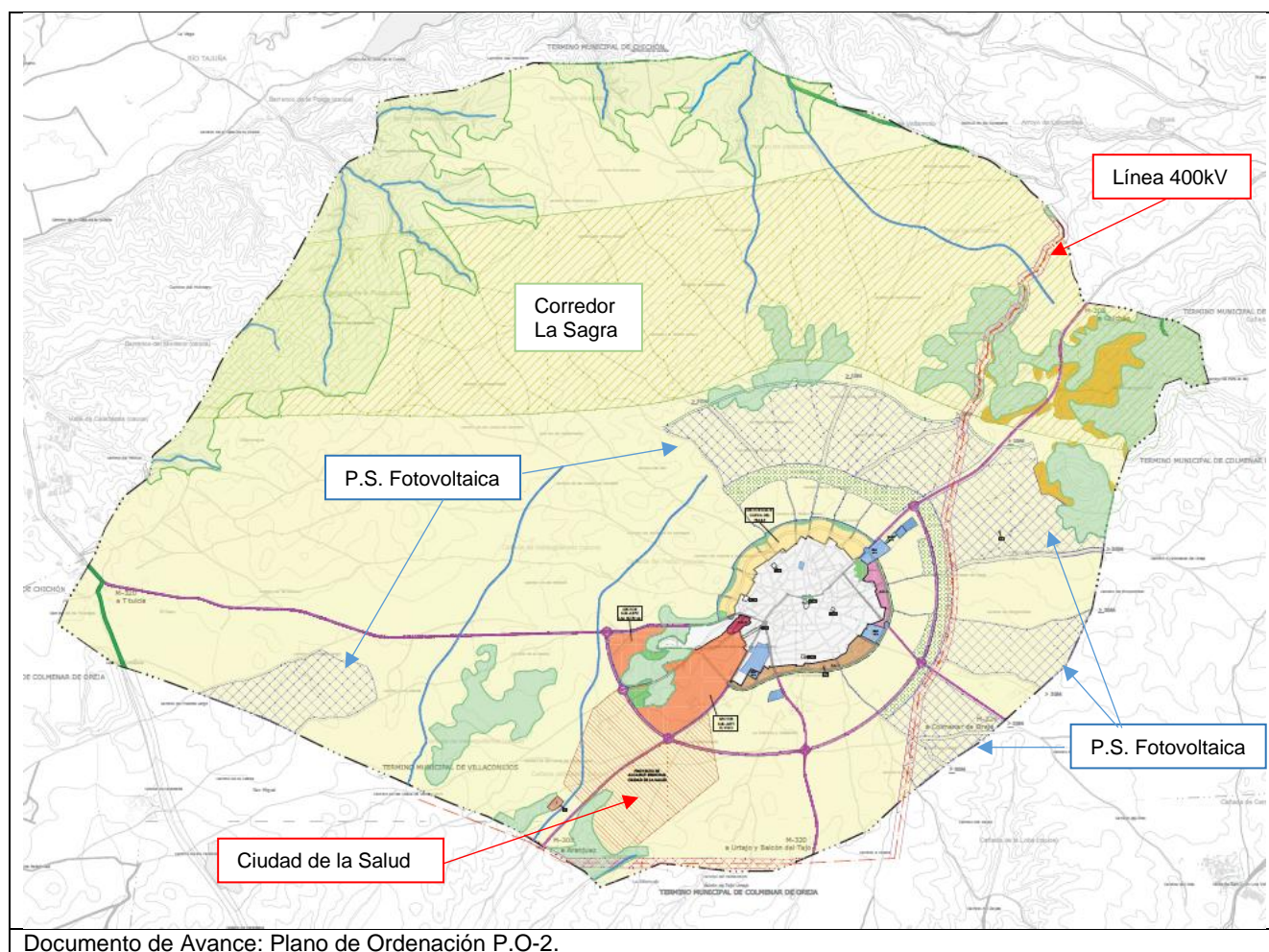
ACTUACIONES TERRITORIALES PROPUESTAS

El documento de Avance en el apartado 2.1.8 de la Memoria de Ordenación, propone dos actuaciones territoriales para el municipio:

- Planta solar fotovoltaica: prevista al norte, este y oeste del núcleo urbano.
- Ciudad de la Salud: prevista al suroeste a ambos lados de la carretera M-305 hacia Aranjuez.

En el Plano O-2 del documento de Avance se grafía la ubicación para estas dos actuaciones, no se observa sin embargo superficies ni más detalles en la documentación, que aporten información suficiente para poder evaluar dichas propuestas.

Asimismo, se grafía un borde verde paisajístico de amortiguación y conexión, así como una línea eléctrica con su correspondiente pasillo eléctrico. En el Plano de Ordenación O-1, se observa grafada una línea eléctrica también de 400kV que no aparece en el Plano O-2.



CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según se indica en el cuadro de superficies incluido en el apartado 3.4.8 de la Memoria de Ordenación, el Avance prevé en los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) un total de 982 viviendas, de las cuales 421 viviendas corresponden al suelo urbano no consolidado y las 561 viviendas restantes al suelo urbanizable sectorizado.

Por su parte, en el suelo urbano consolidado, se prevén un total de 69 nuevas viviendas en las Actuaciones de Dotación propuestas, a las que habría que sumar las viviendas potenciales a construir en solares vacantes, las cuales se cuantifican en el apartado 3.2 de la Memoria de información en 360. No obstante, el documento considera únicamente 125 viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, basándose, no en el total de parcelas vacantes, si no en el número de viviendas que se construirían en el municipio en los próximos 12 años si continuase la dinámica de construcción de los 12 años anteriores, lo que se entiende que no representa la capacidad vacante de esta categoría de suelo.

De esta manera, si consideramos las citadas 360 viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano, resulta una capacidad residencial el Plan General de **1.411 nuevas viviendas**, a las que habría que añadir, en su caso, las que se resulten de los cambios normativos que se propongan, tales como permitir el uso residencial multifamiliar en zonas de ordenanza en las que antes no se permitía o el uso residencial unifamiliar en terrenos antes calificados como industriales.

RESUMEN DE SUPERFICIES

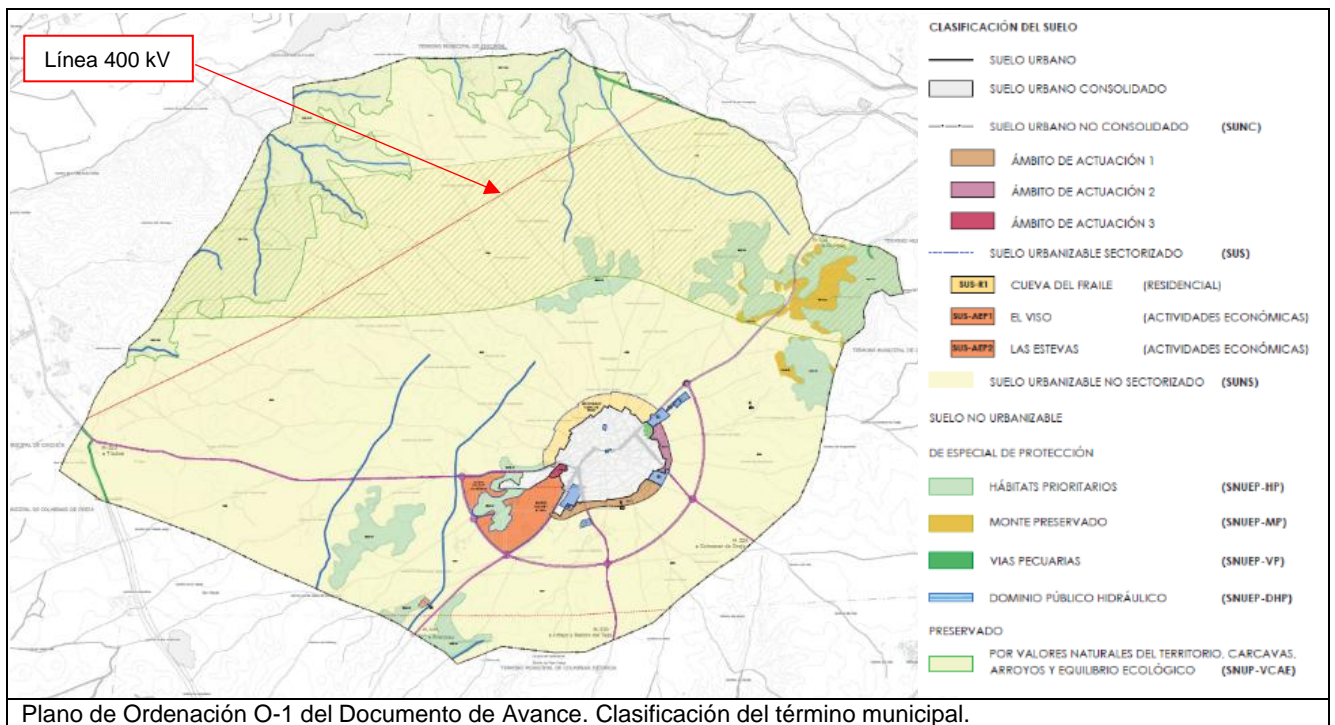
Todas las superficies indicadas anteriormente, se resumen en el siguiente cuadro, el cual refleja la superficie del término municipal que la propuesta destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE (ha)				Nuevas viviendas propuestas
		PARCIAL	%	TOTAL	%	
Suelo urbano	Consolidado	80,57 ha	2,42	95,88 ha	2,88	429 viv.*
	No consolidado	15,31 ha	0,46			421 viv.
Suelo urbanizable	Sectorizado	60,09 ha	1,81	2.609,94 ha	78,47	561 viv.
	No Sectorizado	2.549,85 ha	76,66			-
Suelo no urbanizable de protección	Protección especial	266,63 ha	8,02	591,29 ha	17,78	-
	Protección preservado	324,66 ha	9,76			-
Redes públicas	Supramunicipales	24,27 ha		24,27 ha	0,73	-
	Generales	4,49 ha		4,49 ha	0,14	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				3.325,87 ha	100%	1.411 viv.

*Se consideran las 69 viviendas previstas en las Actuaciones de Dotación y las 360 viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano.

Se muestra en la siguiente imagen la clasificación de la totalidad del término municipal, según el Plano de Ordenación O-1.





2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Documento Inicial Estratégico presentado, el Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 20 de marzo de 2025 se ha sometido el Avance del Plan General de Villaconejos a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación con la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.



Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo).
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte).
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).
- Ayuntamiento de Chinchón.
- Ayuntamiento de Colmenar de Oreja.
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción.
- Liberum Natura.
- SEO Sociedad Española de Ornitología.

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes, los cuales se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance:

- Canal de Isabel II.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 29 de mayo de 2025.
Aportan una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.



- Consortio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 4 de abril de 2025.
El informe indica que dada la dimensión y ubicación de los crecimientos propuestos en el Avance, especialmente los relativos al suelo urbanizable sectorizado de uso actividades económicas, así como al Proyecto de Alcance Regional Ciudad de la Salud a construir en suelo urbanizable no sectorizado, sería recomendable la realización de un estudio de la movilidad que se generará y del que actualmente carece el Avance del Plan General.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 8 de abril de 2025.
Villaconejos no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Asimismo, señalan que, dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no emiten un informe más detallado sobre la documentación ni realizan otras observaciones y/o sugerencias, más allá de las que relacionan acerca de la falta de detalle el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación para seguridad en caso de incendios, o la distribución de hidrantes en zonas urbanas.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 9 de abril de 2025.
Realiza un análisis de la documentación aportada y señala una serie de consideraciones de carácter normativo y otras de carácter general a tener en cuenta para la protección del dominio público pecuario.
- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 24 de abril de 2025.
El informe señala que en la documentación aportada no se han tenido en cuenta los riesgos propios de protección civil, por lo que solicita un estudio del análisis de los mismos.
- Liberum Natura, recibida el 12 de mayo de 2025.
Realiza un análisis de la documentación aportada y señala una serie de consideraciones relativas a la falta de continuidad en el suelo no urbanizable, quedando en ocasiones zonas de suelo no urbanizable cercados por sectores previstos para desarrollar con actividades económicas, o bien rodeados por el emplazamiento de placas fotovoltaicas. Este hecho, consideran, perjudica la conservación de los procesos ecológicos y la biodiversidad, impidiendo la conectividad ecológica. Respecto a la estructura propuesta para el crecimiento urbano, consideran que rompe con la compactidad actual del casco urbano, lo que supone un riesgo de fragmentación, dispersión de usos y pérdida de cohesión espacial y social. En cuanto a los proyectos de Alcance Regional propuestos, señalan la falta de información al respecto, así como la carencia de evaluación de sus potenciales impactos ambientales.

Al margen de las consultas realizadas, se han recibido estas mismas sugerencias desde la Asociación Ecologista del Jarama “El Soto”, y de la Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA), recibidas el 12 de mayo de 2025.
- Red Eléctrica de España, recibida el 14 de mayo de 2025.
Señala en su informe que una línea eléctrica de su propiedad pudiera resultar afectada por el Plan, solicitando que se tenga en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.
- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 21 de mayo de 2025.



Realiza una serie de requisitos y recomendaciones, adicionales a los ya recogidos en el documento, sobre medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable. Respecto de los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, criterios sanitarios en relación a la radiación ionizante del terreno, relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, frente a la proliferación de plagas urbanas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, relativos a las nuevas zonas verdes y riego con agua reutilizada, así como respecto de las previsiones de suelo para usos dotacionales y la vinculación del plan con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA).

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 12 de junio de 2025.
Señala en su informe la necesidad de tener en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección una serie de documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 30 de junio de 2025.
Informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.
- Dirección General de Carreteras, recibida el 3 de septiembre de 2025.
Emite informe relativo a los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica. Entre otras cuestiones, señala la información que deberá contener el Plan General en relación con las afecciones que se producen y establece la necesidad de que el Plan General incluya un Estudio de Tráfico y Movilidad.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 8 de septiembre de 2025.
En su informe señala que entre la documentación a aportar en el plan se deberá incluir en el procedimiento ambiental un informe de situación de la calidad del suelo en los ámbitos a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos, con el contenido especificado en las directrices que adjuntan al informe. Asimismo, establece una serie de condiciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes que pudieran existir en el ámbito.
- Canal de Isabel II, recibida el 3 de noviembre de 2025.
Realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 16 de diciembre de 2025.
Emite informe en el ámbito de sus competencias en el que relaciona la normativa de aplicación, realiza una valoración de la situación del plan respecto a las siguientes figuras de protección y/o interés ambiental: Terreno forestal (montes en régimen especial-montes preservados), Hábitats de Interés Comunitario (HIC), fuera de Red Natura 2000, Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (Red de corredores ecológicos – Corredor Ecológico de la Sagra). Asimismo se realizan a continuación otras consideraciones al Avance de su competencia, y un último apartado de Conclusiones y Condiciones.



Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar la versión final del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.

Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones, cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el



cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Villacañeros, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Según el artículo 13 de la ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid, todos los terrenos del término municipal deberán clasificarse en alguna de las clases previstas en la ley. Por tanto, los terrenos delimitados como Redes públicas deberán estar incluidos en alguna de las clases de suelo previstas, suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, según se considere.
- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.5.3, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente y cuantificando adecuadamente su capacidad remanente. Todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del
- Las Normas Urbanísticas deben regular las condiciones edificatorias de las diferentes normas zonales en que se divida el suelo urbano consolidado. En el caso de que se propongan cambios normativos respecto al planeamiento vigente que deriven en un incremento de la intensidad edificatoria o del número de viviendas, deberán cuantificarse a los efectos de poder realizar un adecuado dimensionado del Plan General y una correcta previsión de las redes públicas.



- En la documentación aportada se han observado discrepancias, tal y como se ha señalado en el apartado 1.6 del presente informe, referidos a la descripción del suelo no urbanizable de protección, la cual difiere de la división propuesta en el plano de ordenación O-1, así como en la descripción de las subcategorías del mismo. La información recogida en el documento normativo, el documento ambiental y en los planos debe ser plenamente coincidente, especialmente en cuanto a las clases y categorías de suelo, y su normativa de aplicación.
- Deberá realizarse un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo “pdf” que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos “pdf” tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato “shapefile” (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:



1. Clasificación del Suelo (*Campos mínimos: Clase*)
 2. Categoría del Suelo (*Campos mínimos: Clasificación/categoría*)
 3. Ámbitos de Ordenación y Gestión (*Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global*)
 4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales (*Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global*)
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villaconejos son las NNSS del año 1984, en las cuales el suelo no urbanizable lo diferenciaba en dos categorías: “con protección especial”, y “sin protección especial”. En base a las NNSS gran parte de la superficie del municipio tiene su origen como Suelo No Urbanizable Sin Protección Especial, lo cual según la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, implica que se le aplicará el régimen establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.5.1 y 1.6 del presente Documento de Alcance:

CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		NNSS SITUACIÓN ACTUAL		AVANCE PGOU	
		%	%	%	%
Suelo urbano	Consolidado	-	2,30	2,42	2,88
	No consolidado			0,46	
Suelo urbanizable	Sectorizado	-	0,00	1,81	78,47
	No sectorizado			76,66	
Suelo no urbanizable	Sin protecc. especial	78,85	97,70	17,78	17,78
	Con protecc. especial	18,85			
Redes públicas		-		0,87	0,87

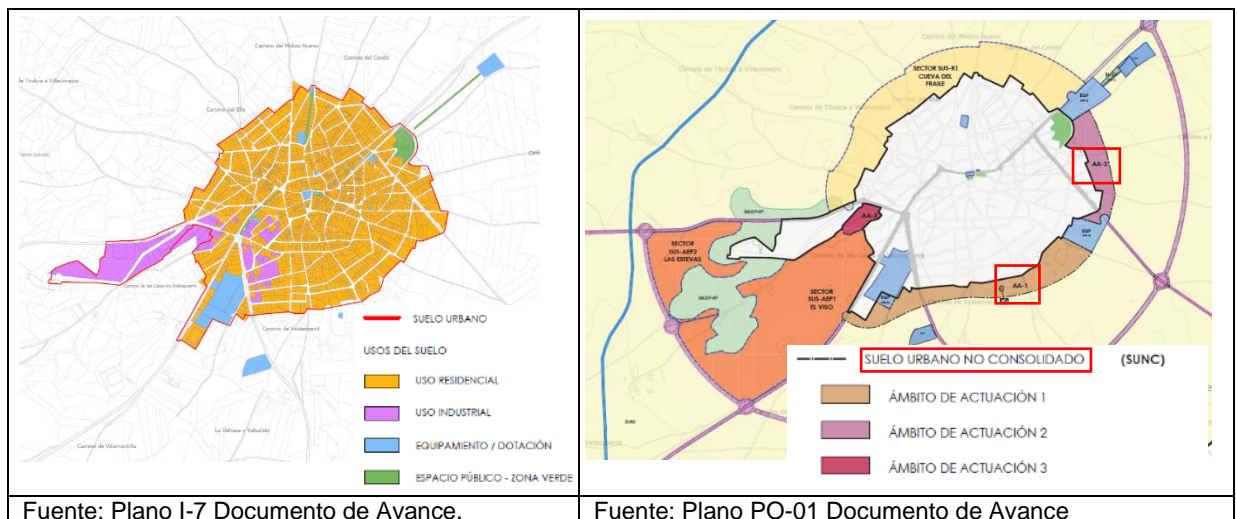


Tal y como puede observarse en el cuadro anterior, la superficie que las NNSS destinaban a Suelo No Urbanizable Sin Protección Especial, pasa casi en su totalidad, directamente a Suelo Urbanizable No Sectorizado. Y el No Urbanizable Con Protección Especial, se ve reducido en la propuesta del Avance.

Se recuerda que las propuestas deben basarse en el análisis previo de los valores que tienen esos terrenos, así como en la justificación de las necesidades del municipio para obtener los objetivos previstos. Por lo que deberán tenerse en cuenta esos valores y justificar la coherencia entre la propuesta del Avance y las necesidades del municipio. Asimismo, se recuerda que la totalidad de los terrenos del término municipal deben estar adscritos a alguna de las tres clases de suelo previstas en la Ley.

El documento aportado no detalla los cambios en la clasificación de suelo que se proponen, no obstante, a la vista de los datos que figuran en el anterior cuadro de superficies y una vez realizada una comparación no exhaustiva entre los planos de ordenación de las NNSS y del Avance se observa lo siguiente:

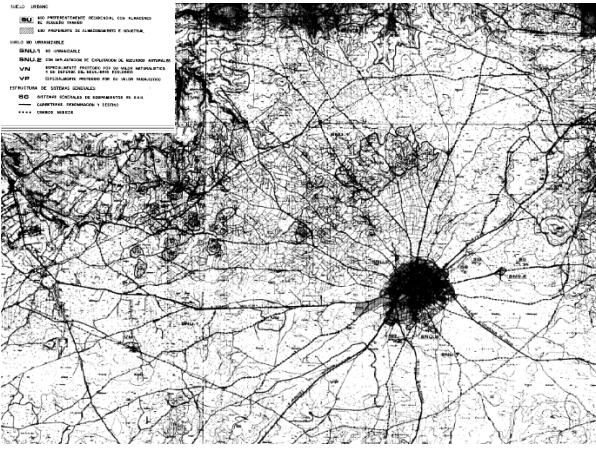
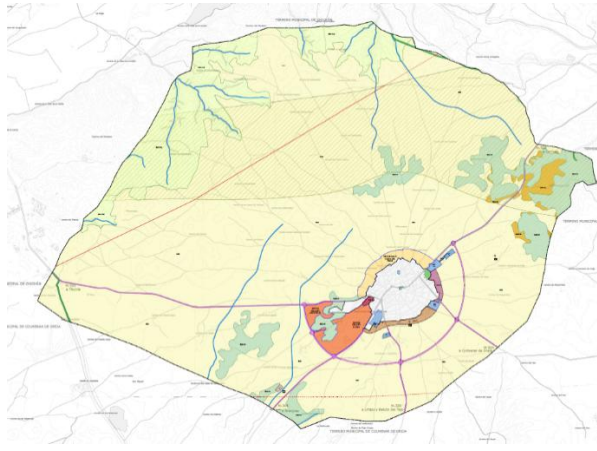
- El suelo urbano del Avance se incrementa respecto del de las NNSS, principalmente por disponer dos ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado (AA-1 y AA-2) en la corona sureste del núcleo, en terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable. Las principales afecciones ambientales con las que cuentan estos terrenos son: pertenecer a la unidad del paisaje Cuestas de Villaconejos (calidad media-alta), el terreno presenta peligrosidad alta por terrenos expansivos y por karst, presencia de terrenos de clase agrológica 3, vulnerabilidad a la contaminación por nitratos (Zona 1 La Alcarria), entre otras.



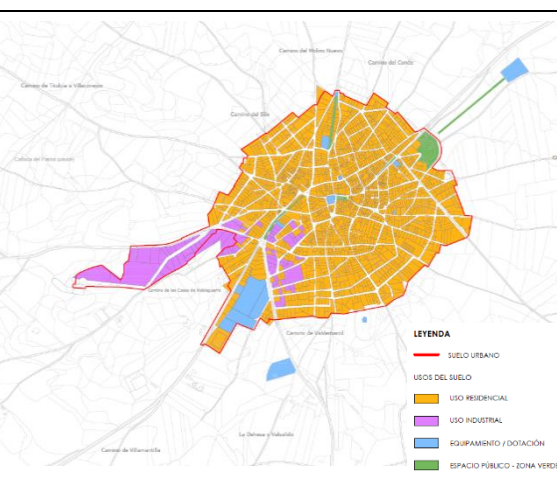
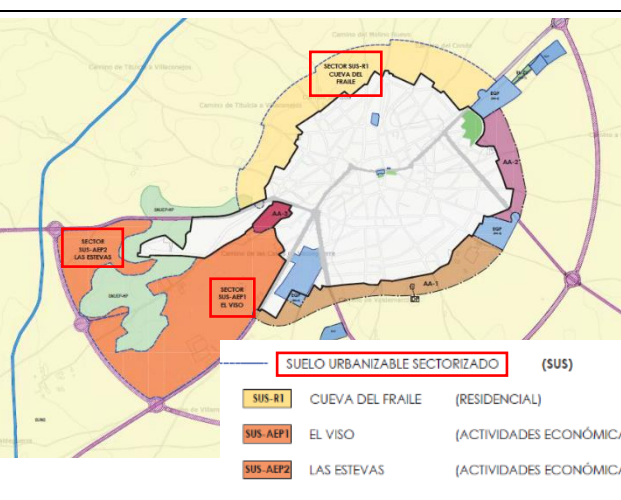
- La mayor parte del suelo no urbanizable de las NNSS que se desprotege en la propuesta, pasa a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado, ocupando un 76,66% del término municipal. Las principales afecciones ambientales de los terrenos que se mantienen como Suelo No Urbanizable son: Corredor Ecológico de La Sagra, Hábitats de Interés Comunitario, Montes Preservados, Vías Pecuarias, entre otros.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999818038917281270578

Límite del SNU de las NNSS	Límite del SNU del Avance
	
<p>Fuente: Plano Información I-2 del Avance.</p>	<p>Fuente: Plano Ordenación O-1 del Avance.</p>

- El Avance propone tres nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado que ocupan el 1,81% de la superficie del término municipal. Consultada la información obrante en el Área, el Sector residencial SUS-R1 forma una corona situada alrededor de la zona norte del núcleo urbano, en terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable, podrían ser sus principales afecciones los Hábitats de Interés Comunitario, pertenecer a la unidad del paisaje Cuestas de Villaconejos (calidad media-alta), el terreno presenta peligrosidad alta por terrenos expansivos y por karst, así como posible presencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, entre otras. Por su parte, los sectores de actividades económicas SUS-AEP-1 y SUS AEP-2 se localizan al suroeste del núcleo, en terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable y suelo no urbanizable especialmente protegido por su valor paisajístico, pudiendo ser sus principales afecciones ambientales coincidentes con las del sector residencial.

	
<p>Fuente: Plano I-7 Documento de Avance.</p>	<p>Fuente: Plano PO-01 Documento de Avance</p>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999818038917281270578

Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

El Avance realiza en el apartado 2.3.5 de la Documentación Informativa una estimación de la población futura en el municipio a partir de la evolución de los datos de población en el municipio para el periodo 2001-2023, resultando que en el año 2038, la población en el municipio tendrá, según la hipótesis 1, 4.697 habitantes, y según la hipótesis 2, 4.057 habitantes frente a los 3.499 habitantes con los que cuenta en el año 2023 (último dato aportado en el documento). Estos 558 nuevos habitantes previstos suponen un incremento del 15,95% de la población.

Revisando los últimos datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística, se observa que en el año 2025 la población en el municipio es de 3.565 habitantes, lo que supone un incremento de 1,9% en dos años, la propuesta prevé un incremento de población del 15,95% para los próximos 15 años.

Respecto a la necesidad de vivienda, el mismo apartado 2.3.5 de la Documentación Informativa determina, en base al citado incremento de población previsto, **se estima que las necesidades de vivienda principal pueden oscilar entre 607 y 351 nuevos hogares**, respectivamente para las Hipótesis 1 y 2. Siendo estas cifras, según la Documentación Informativa, la diferencia entre el total de hogares en 2038 y los existentes en 2021.

Con estas previsiones de partida, el Avance propone, tal y como se ha indicado en el anterior apartado 1.7 un total de 1.410 nuevas viviendas, a las que habría que añadir, en su caso, las que resulten de los cambios normativos que se propongan, tales como permitir el uso residencial multifamiliar en zonas de ordenanza en las que antes no se permitía o el uso residencial unifamiliar en terrenos antes calificados como industriales. Es por ello que, sin una mayor justificación, el dimensionado del Plan General podría parecer excesivo en relación con las previsiones de necesidades de vivienda realizadas.

Análisis de la propuesta de desarrollo de actividades económicas del Avance del Plan General:

No se ha localizado en el documento una estimación de las necesidades actuales que tiene el municipio respecto de los usos industriales y terciarios. No obstante, conforme se ha descrito en el anterior apartado 1.7, el Avance propone en el suelo urbanizable dos sectores de uso global actividades económicas: S-AEP-1, con una superficie de 292.000 m², con una edificabilidad de 131.401 m² y S-AEP-2, con una superficie de 85.000m², y una edificabilidad de 37.924 m². En el suelo urbano no consolidado se propone un Ámbito de Actuación que ocupa una superficie de 12.750 m², con una edificabilidad de 5.741 m².

Según se indica en el apartado 2.1.2 de la Memoria de Ordenación, en el cual se describe la ordenación de la alternativa seleccionada, *“siguiendo la tendencia urbana actual, el Plan General prevé su desarrollo urbanístico para la nueva implantación de actividades industriales, logísticas y terciarias, que genéricamente se han denominado actividades económicas”*, pero no se observa justificación de que el crecimiento propuesto de respuesta a una demanda actual.

Conclusiones:

En base a todo lo anterior y a las competencias de este órgano ambiental, procede realizar las siguientes consideraciones:

- La totalidad de los terrenos del término municipal deberán estar incluidos en alguna de las tres clases de suelo que prevé la Ley.



- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y en especial, las realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, las cuales se recogen en el posterior apartado 2.5.
- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado), detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. En especial, deberá justificarse de manera reforzada la pérdida de los valores ambientales ya identificados por el planeamiento vigente a través de la inclusión de los terrenos correspondientes en la categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido, tomando en consideración para las nuevas clasificaciones de suelo el principio de no regresión medioambiental. Asimismo, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen. De esta manera, únicamente podrá clasificarse como suelo urbanizable sectorizado aquel para el que pueda justificarse su necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.
- De acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, lo que deberá tenerse en cuenta una vez realizado el estudio de análisis de riesgos de protección civil.
- Cabe señalar que, de acuerdo con la memoria del Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid, “como recurso natural las tierras de clase agrológica 2 tienen importancia nacional y las de clase agrológica 3 regional. De acuerdo con la capacidad agrológica, en la Comunidad de Madrid deben preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e. Deberá realizarse una valoración sobre la capacidad agrológica del término municipal y tenerse en cuenta para la compatibilidad con los crecimientos propuestos.

2.5. Protección del medio natural

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe de fecha 16 de diciembre de 2025 en el ámbito de sus funciones medioambientales en la que realiza una valoración respecto a las figuras de protección y/o interés ambiental cuyas consideraciones, resumidas a continuación, deben tenerse en cuenta en el Plan General:



En relación con el Terreno Forestal: Montes en Régimen Especial - Montes Preservados:

Informa que en el municipio de Villaconejos hay varias superficies que se ajustan a la definición de monte de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley estatal de Montes (Ley 43/2003) y a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el anexo cartográfico incluido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, en Villaconejos hay superficie forestal con la categoría de Montes Preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal. Se informa que todo terreno forestal en Régimen Especial debe clasificarse como suelo No Urbanizable de Protección, según lo dispuesto por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, por tanto, todo terreno forestal incluido en Monte Preservado deberá clasificarse como tal. Dado el interés de la legislación forestal de proteger estas masas arbóreas, se considera oportuno que en el Plan General se incluya dentro de la categoría de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección a proteger por el Ayuntamiento, todas las masas forestales que atiendan a las características establecidas en el artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y especialmente las colindantes con las definidas en el Anexo cartográfico que se adjunta en su informe.

Se señala en el informe que habrá que estudiar con detalle qué terrenos forestales podrían clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado porque sus valores no sean especialmente notables, debiendo ser esto justamente la excepción, precisamente por la escasez de suelo forestal en el municipio.

Y por el contrario, todos los terrenos forestales que presenten un estado reseñable, así como toda vegetación forestal de interés, debería ser clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a proteger por el Ayuntamiento, especialmente todos los Montes Consorciados (monte de Valtaroso), Hábitats de Interés comunitario (se verá a continuación), todas las masas forestales que atiendan a las características establecidas en el artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y especialmente las colindantes con las definidas en el Anexo cartográfico. Así como todos los terrenos arbolados con un mínimo de fracción de cubierta cubierta, y en definitiva, todo terreno forestal que presente cierto grado de interés.

Asimismo, se indica que es necesario que en la memoria de ordenación se detallen los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid estaban clasificados como suelo no urbanizable, con el fin de conocer qué era terreno forestal en aquel momento y lo que se ha convertido en forestal a fecha actual, y que vaya ser clasificado como urbano o urbanizable en este Plan General, con el fin de conocer el terreno forestal que se debe compensar.

Para llevar a cabo esta compensación el Ayuntamiento deberá presentar ante la Dirección General competente en tema forestal, una memoria valorada para su informe favorable por parte de esa administración. Esta memoria debe determinar la superficie objeto de compensación por pérdida de terreno forestal y la superficie seleccionada para llevar a cabo la reforestación. En el referido informe, del que se adjunta copia, se enumeran las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar la memoria que se solicita.

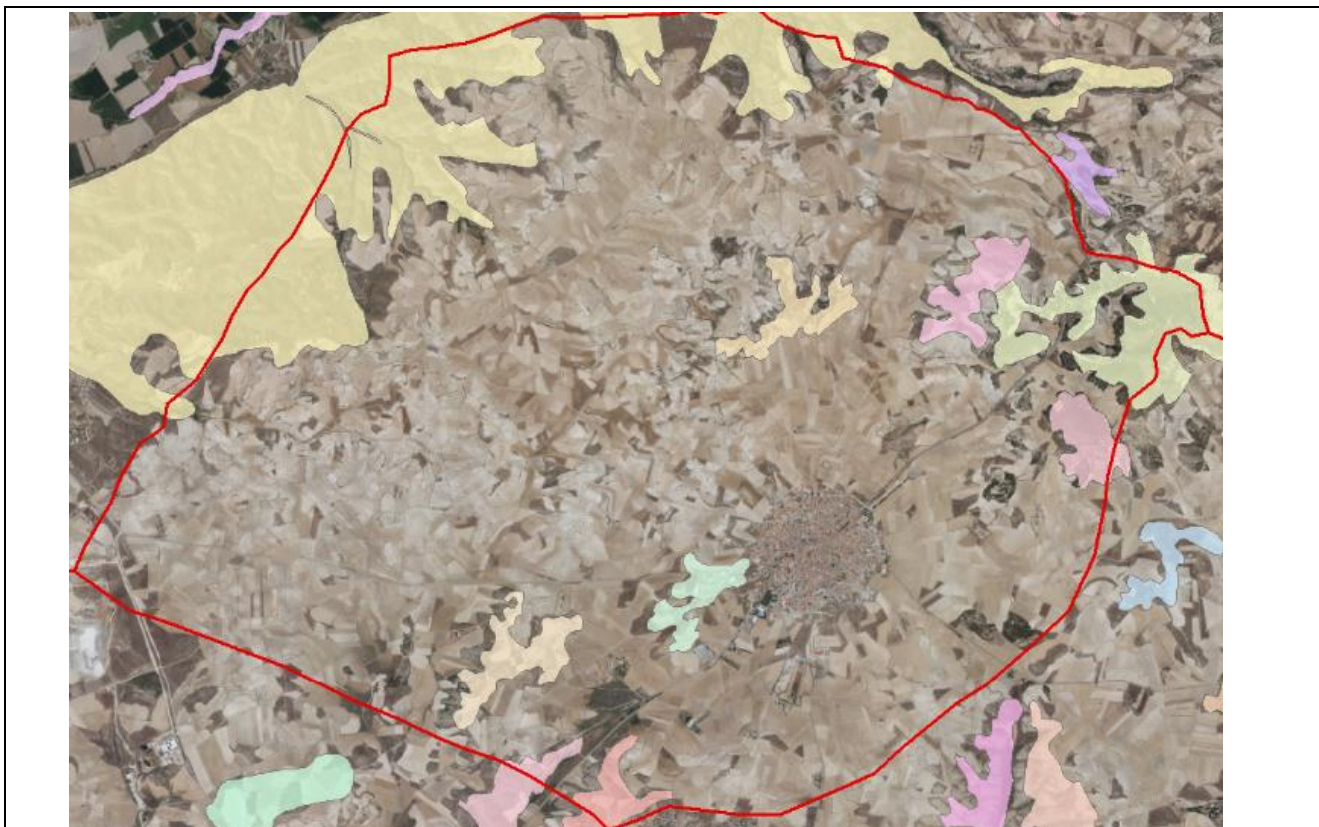


- Hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000:

Se señala en el informe que se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE7: 1430 – Matorrales halonitrófilos (*Pegano-Salsoletia*), 1510* - Estepas salinas mediterráneas (*Limonietalia*), 1520* - Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*), 5210 – Matorral arborescente con *Juniperus spp*, 6220* - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*, 6420 – Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, 92D0 – Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos, y 9340 – bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. Los marcados con * corresponde con HIC prioritarios.

Respecto a la regulación legislativa el informe destaca lo señalado por la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad respecto a las administraciones, las cuales integrarán en las políticas sectoriales los objetivos y previsiones necesarios para la conservación y la prevención de la fragmentación de los hábitats.

Respecto de la clasificación propuesta en el Avance, el informe señala que la mejor opción para cumplir con lo referido anteriormente es “clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a proteger por el Ayuntamiento aquellos terrenos en los que se encuentren dichos Hábitats, especialmente los ocupados por Hábitats Prioritarios”.



Hábitats de Interés Comunitario (HIC) señalados en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Se señalan a continuación medidas que, en base al informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se considera necesario que el Plan General atienda:

1. Los hábitats que el promotor ha tenido en cuenta para elaborar el Avance, contienen errores de código y están incompletos. Corresponden a los señalados como prioritarios en el Atlas



Nacional de Hábitats, pero hay otros hábitats que el promotor no ha señalado, como el 502021-*Ctenopsis gypsophylae*. En relación con esto, se comunica que la Ley de Biodiversidad obliga a la protección de los Hábitats de Interés Comunitarios (HIC), que no son, en todos los casos, los mismos que los Hábitats del Catálogo Nacional de Hábitats del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (HCN). En el caso de que existan HCN distintos de los HIC, se propone se clasifiquen también como suelo no urbanizable de protección, con la categoría adecuada a ellos.

2. Se considera correcta la solución adoptada por el promotor para ubicar los suelos protegidos de los diversos HIC en su verdadera localización, si bien se observa, según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, que sólo se ha aplicado esta solución a algunos polígonos o teselas con HIC, no a todos los polígonos. Es aconsejable que todos los hábitats de interés comunitario se localicen en las superficies donde realmente se encuentran con el fin de determinar la presencia de los mismos y en caso de existencia protegerlos del proceso de urbanización como regula la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad e incluirlos en el suelo no urbanizable de especial protección. Esto significa que hay superficies cartografiadas que no tendrán Hábitats y otras superficies no cartografiadas que sí tendrán, y que se deberán proteger. En los planos de ordenación se debe incluir una cartografía, a escala adecuada, ubicando los hábitats existentes (tanto los señalados anteriormente como los que identifique el promotor).
3. En la normativa urbanística del Plan General, en los artículos que regulan los suelos donde se encuentran los Hábitats de Interés Comunitario (HIC), se debe considerar la obligación que establece la Ley 42/2007 de protegerlos, limitando los usos de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a los mismos. Además, se debe especificar que es necesario que para realizar cualquier actuación en los suelos en los que se encuentran los HIC, se debe contar con un estudio de campo y con el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, de acuerdo con la legislación básica de la Ley 42/2007. El estudio estará firmado por técnico competente y se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.

- **Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres: Red de corredores ecológicos: Corredor ecológico de La Sagra:**

El informe considera que en el Avance propuesto, la zona del corredor ecológico Principal se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección en el caso de coincidencia con dominio público hidráulico (SNUEP-DPH), con dominio público pecuario (SNUEP-VP), por ser montes preservados (SNUEP-MP), por presencia de hábitats de interés comunitario (SNUEP-HP). También se clasifica como suelo no urbanizable preservado por presentar valores naturales, cárcavas, arroyos y equilibrio ecológico. (SNUPVCAE).

No obstante, la parte restante de superficie, que es la principal, se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

Se señala que los corredores Principales presentan carácter estratégico para garantizar la conectividad a nivel regional e interregional, al conectar nodos de la Red Natura 2000. En concreto, el corredor Principal de la Sagra, definido como un corredor de carácter estepario, une las principales áreas esteparias del sur de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las dos actuaciones territoriales propuestas (la planta solar fotovoltaica y la Ciudad de la



Salud), se señala que contribuyen a la fragmentación y pérdida de hábitat de aves esteparias, en concreto de Sisón. Respecto a las dos líneas eléctricas de alta tensión, éstas atravesarían de norte a sur el municipio atravesando el corredor ecológico Principal la Sagra, el monte preservado, zonas de hábitats de interés comunitarios y zonas relevantes de aves esteparias.

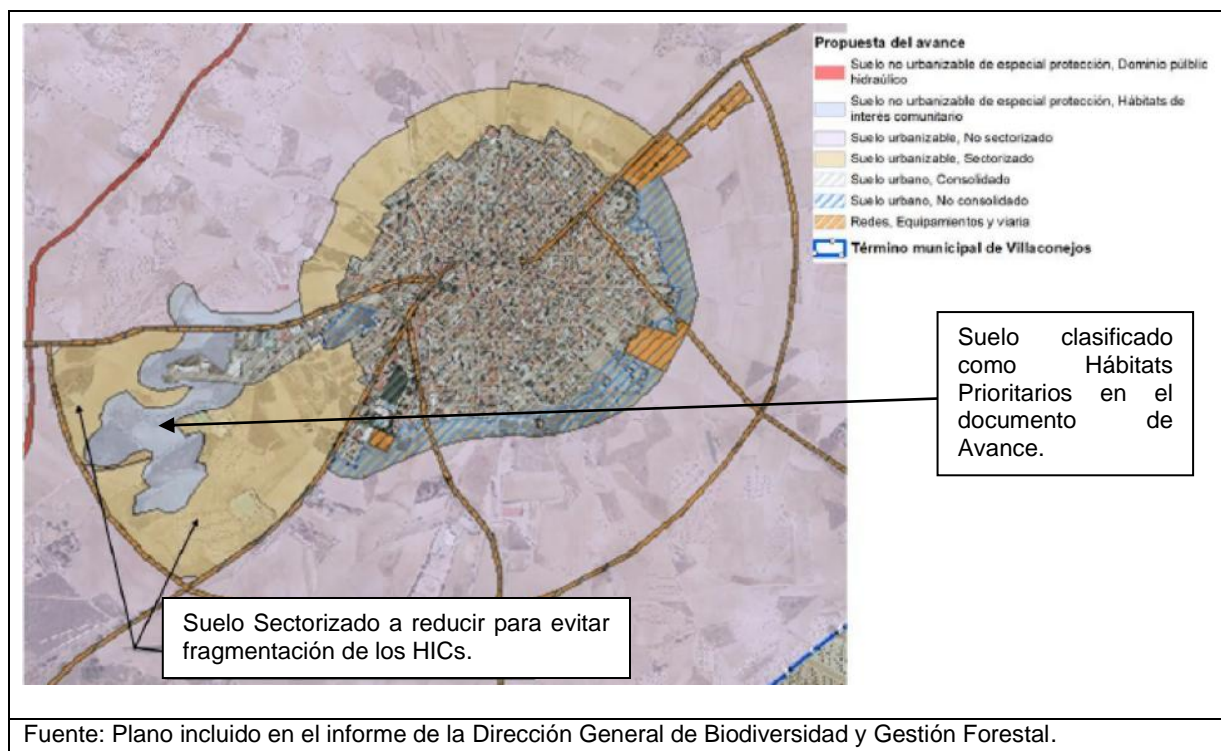
Motivo por el cual trasladan una serie de consideraciones entre las que se destaca la necesidad de incluir en el Suelo No Urbanizable de Protección, toda la superficie del municipio incluida dentro del corredor ecológico principal "La Sagra". Asimismo se señala que a la hora de establecer las condiciones se ha considerado la influencia que las actuaciones previstas pueden tener en las especies presentes en el medio natural.

- **Otras consideraciones al Avance:**

1. Respecto de la clasificación propuesta, se considera que, en el caso de que existan varias figuras de protección sobre una misma localización, el plan general debería establecer varias categorías, ya que todas estas categorías se establecen por estar sometidas a una legislación sectorial sin que una norma prevalezca sobre otra y sin ser excluyentes, es decir, son normas concurrentes.
2. En el Avance hay HICs que no se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por hábitats de interés comunitario, sino que se encuentran en otras categorías. La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal señala en su informe las observaciones que realiza al respecto, así como la consideración de que la propuesta del Avance de Suelo Urbanizable Sectorizado merece un análisis más detallado debido a que según la documentación presentada, al desarrollarse el suelo urbanizable sectorizado, los HICs quedarán dentro de una matriz de suelo con usos urbanos que llevará a la pérdida de la función ecológica de la zona, contribuyendo a la fragmentación, aislamiento y a la degradación de los hábitats naturales, reduciendo la viabilidad futura de los ecosistemas. Por ello, se señala en el informe, que se considera conveniente que el Plan General localice el suelo urbanizable sectorizado en otras zonas del municipio donde no se encuentren zonas incluidas en esta figura ambiental.

Según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, el Plan General debe modificar el suelo urbanizable sectorizado indicado en la imagen, con el fin de evitar que estos montes queden encajados entre usos urbanos perdiendo su función ecológica y por sus funciones ambientales.





- Respecto a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) existente en el municipio, ésta se encuentra dentro del monte consorciado Valtaroso. Se señala en el informe que según indican en el Avance, el ayuntamiento está tramitando la obtención de suelo para su ampliación. Se recuerda que cualquier plan, proyecto o actuación que afecta al monte debe contar con el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, por ser la gestora del mismo. Además, en el Avance no se indica que sea necesaria la ampliación de la EDAR, ni prevé un tipo de suelo acorde con este hecho. Se propone que se considere en el plan general y si es necesario se haga constar la ampliación.
- Respecto a la circunvalación viaria propuesta en el Avance, señala el informe que el Plan General debe modificar su trazado, evitando la afección al terreno forestal así como al monte consorciado y evitando la afección a los HICs y al Monte Consorciado.





- Conclusiones:

El informe incluye un apartado de conclusiones en el que se recogen las condiciones señaladas anteriormente con el fin de evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las figuras de protección competencia de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión forestal, debiendo atenderse como medidas para la protección de los valores naturales descritos anteriormente y plasmarse en los diferentes documentos que forman parte del PGOU.

Asimismo, se recogen una serie de medidas de protección, de las que se destacan las siguientes:

- Respecto al pasillo eléctrico propuesto en el Avance, se recuerda que de acuerdo con la legislación vigente de protección de la naturaleza, el trazado de nuevas líneas evitará las zonas protegidas mencionadas anteriormente. Se considera adecuado que las líneas se agrupen en pasillos, pero sin atravesar montes preservados ni HIC, ni afectando al corredor ecológico. Se aconseja crear corredores de infraestructuras en torno a carreteras y otras infraestructuras existentes. Se considera muy positivo que se prime el enterramiento de las líneas eléctricas de cualquier tensión e incentivar el enterramiento de las líneas existentes que discurren por montes preservados.
- Respecto de las podas y cortas de arbolado, se señala que en el epígrafe «8.2.6. Protección del arbolado, la vegetación y el paisaje» de la normativa urbanística, se debe incluir que esta condición no se puede aplicar en caso de realizar cortas como consecuencia de aplicar medidas o tratamientos selvícolas en el terreno forestal y así se debe indicar en la Normativa Urbanística.
- Respecto al epígrafe «10.2.2. Actuaciones en suelo no urbanizable de especial protección que requieran calificación Urbanística» de la normativa urbanística, señala las consideraciones por las que este artículo deberá ampliarse y/o modificarse. Entre ellas el hecho de que cuando afecte a terreno forestal, será de aplicación el artículo «43. Compensaciones» de Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Así como que se evitará afectar a especies arbóreas, ubicándose en zonas desarboladas, fuera de HICs y no se podrá afectar a especies incluidas en el



Catálogo, autonómico o nacional, de Especies Amenazadas. Señala igualmente precisiones a tener en cuenta para diferentes artículos de la normativa referente al suelo no urbanizable de protección. Se adjunta informe para su consideración.

- Respecto a la propuesta en el plano de ordenación P-O2 de un “borde verde paisajístico de amortiguación y conexión”, se señala que no se observa ningún reflejo en la normativa urbanística ni en la clasificación del suelo.
- Respecto de las alternativas analizadas en el documento ambiental, se compara la alternativa elegida por el promotor, que según indica cumple con sus necesidades, con una alternativa que supera las necesidades del municipio. Se deberían incluir todas las consideraciones y recomendaciones del presente informe, de evitar afección a terreno forestal, incluyendo el monte consorciado y a los HIC presentes en el territorio, así como reducir la superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado alrededor de los hábitats para evitar la fragmentación de los mismos y clasificar como suelo de protección el corredor ecológico.

Asimismo, se recogen una serie de propuestas de nuevas regulaciones en la Normativa Urbanística, entre las que se destacan las siguientes:

- En el apartado «8.2.2. Protección frente a los vertidos.» de la Normativa Urbanística, de aplicación en todo el término municipal, en el epígrafe referente a vertidos líquidos de aguas residuales el promotor indica condiciones para garantizar la depuración de los mismos en implantaciones urbanísticas. Sin embargo, no se indica nada para las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección. Es conveniente que el Plan General establezca medidas para evitar la contaminación por aguas residuales en cualquier clase de suelo. **En cualquier caso, se llevarán a cabo todas las actuaciones preventivas y correctoras necesarias para evitar que la ejecución del proyecto, tanto en la fase de obras, como en la fase de explotación, provoque contaminación al suelo o a las aguas, tanto superficiales como subterráneas, las cuales no son competencia de esta Dirección General determinar.**
- En el «capítulo X. Regulaciones de suelo no urbanizable de protección», de la Normativa Urbanística, no se describe la regulación específica de uso de cada una de las calificaciones del suelo no urbanizable.
- Respecto al cambio de uso de superficies quemadas, además de la regulación que establece la Ley del Suelo para el cambio de clasificación en la superficie incendiada, la Normativa Urbanística debe incluir que es de cumplimiento el «artículo 50. Mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados» de la Ley estatal 43/2003 de Montes y el «artículo 48. Protección del régimen jurídico del suelo» de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, donde **se prohíbe el cambio de uso forestal de los terrenos forestales afectados por un incendio, al menos, durante 30 años. Además, es necesario que el Plan General recoja los perímetros de toda la superficie forestal quemada en los últimos años**, con el fin de justificar, a una escala adecuada, que ningún terreno forestal afectado por incendios forestales se clasifica como suelo urbano o urbanizable, es decir, cambia de clasificación urbanística respecto a cuando ocurrió el incendio. *(Esta información se debe solicitar a la Dirección General de Protección Civil de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).*
- Respecto del catálogo de bienes y espacios protegidos se señala que considera adecuado que las fichas de cada elemento del catálogo se incluyan una serie de advertencias con el fin de prevenir posibles afecciones al medio natural por documentos urbanísticos y proyectos que desarrollen el Plan General, las cuales se detallan en el informe.



- Respecto del inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable, se señala que cuando un elemento inventariado se encuentre en el ámbito de alguna de las figuras ambiental indicadas anteriormente se debe indicar la legislación que la regula.
- Respecto a la fauna, se establecen una serie de condiciones para acomodar en la ordenación urbanística del Plan General la integración de los distintos elementos de la Infraestructura Verde Urbana. Asimismo, se estima conveniente la realización de un **estudio de fauna cuyo trabajo de campo abarque un ciclo faunístico completo de 1 año**.
- Respecto a las líneas eléctricas, para la línea de Alta tensión planteada de 400 KV, se ha de seguir la instrucción de la Dirección General de Biodiversidad en cuanto a “Medidas compensatorias para la mejora del hábitat estepario como consecuencia de la instalación de proyectos fotovoltaicos y sus infraestructuras de evacuación en la Comunidad de Madrid”. Para las demás líneas eléctricas, se incluyen una serie de advertencias con el fin de prevenir posibles afecciones al medio natural y espacios protegidos, que se detallan en el informe.
- En el Documento Inicial Estratégico, se deberán tratar en **alternativas** diferentes el diseño de circunvalación propuesta o cualquier otra infraestructura (línea de alta tensión) que pudiera bloquear el movimiento de la fauna silvestre, **debiendo prevalecer la opción que suponga menos obstáculo continuo para la fauna terrestre**. Asimismo, se debe completar el capítulo 6 con las afecciones producidas sobre fauna y flora como consecuencia del trazado de la circunvalación y la modificación del trazado de la línea de alta tensión.
- En relación con el apartado 2.3 de cuantificación de la propuesta en el Suelo No Urbanizable de Protección, se propone que toda la superficie del municipio incluida dentro del corredor ecológico principal “La Sagra” sea clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección.
- Respecto al “Capítulo X. Regulación del Suelo No Urbanizable de Protección”, se realizan indicaciones que se deben establecer para las fases posteriores del Plan General, las cuales se detallan en el informe.
- Respecto al Capítulo VIII. Normas Generales de Protección, se establecen medidas para la protección del arbolado, vegetación y paisaje. Asimismo señala epígrafes de este apartado que deberán ampliarse teniendo en cuenta su informe.
- Establece por último una serie de condiciones relativas, entre otras cuestiones, a actividades que puedan producir efectos en las especies protegidas, evitar el uso de especies vegetales invasoras, así como no favorecer su propagación. Medidas de protección del medio natural en las redes de infraestructuras, así como de la contaminación lumínica o posibles afecciones a la fauna asociada a los cursos de agua y zonas húmedas.

2.6. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Es por ello que, todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.



- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio y sus características ambientales, dando prioridad a límites relacionados con la realidad física de manera preferente al empleo de lindes de propiedad, a fin de reducir los efectos ambientales
- Deberán preverse, expresamente, las reservas de suelo necesarias las infraestructuras de saneamiento, depuración, gestión de residuos, viarias etc. que sean precisas, a fin de evitar la futura falta de espacios adecuados para las mismas.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se indica en el apartado 2.2 de la Documentación Informativa, en el municipio han identificado dos trazados de líneas eléctricas: la línea Oeste-Norte de 400kV de tensión y una longitud de 6,57 km. Y la línea Sur de 100kV de tensión y 2,83 km de longitud.

Por su parte, el informe de Red Eléctrica de fecha 14 de mayo de 2025 señala que en el municipio existe la siguiente línea eléctrica de su propiedad: Línea eléctrica aérea D/C a 400 kV Almaraz CN-Morata 1, entre los apoyos 460 y 481.

En la siguiente fase de tramitación, el Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes, ya sea la señalada anteriormente o aquellas otras que pudieran existir, teniendo en cuenta que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.



Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que “*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan*”, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentren en tramitación, en su caso.

Respecto a la planta solar fotovoltaica, no se define en la propuesta del Avance ninguna característica de la misma para poder evaluarla, dada la información aportada, el presente informe no supone la evaluación estratégica de dicha actuación, que deberá realizarse con el documento urbanístico que le sea de aplicación.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.8.2. Infraestructuras viarias

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid señala en su informe recibido el 3 de septiembre de 2025 que discurren por el municipio las siguientes carreteras de su competencia: M-305, perteneciente a la Red Secundaria de carreteras de la Comunidad de Madrid, y la M-320 y M-324, pertenecientes a la Red Local.

El informe establece una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan General, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales indicadas en el informe.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, sin tener otras calificaciones diferentes e incluyendo sus elementos funcionales.
- El Plan General deberá incluir en formato editable la definición de travesía y tramo urbano, así como la arista exterior de la explanación y las líneas de dominio público y zona de protección de las carreteras que atraviesan entramados urbanos en el municipio, para su comprobación por los servicios técnicos de la Dirección General. El Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, recoge la propuesta realizada por la Dirección General de Carreteras al respecto.



- El Plan General deberá contener la definición gráfica a nivel de anteproyecto de las actuaciones propuestas en materia de carreteras, así como establecer los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General. Se recuerda que el diseño del vial de ronda planteado deberá ser con criterios de carretera interurbana, tanto en su trazado en planta, alzado y sección, como en el diseño de los accesos a la misma.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad con las condiciones señaladas en el informe.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, debiendo recogerse la correspondiente información en las fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable.
- Se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.
- No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento. El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Finalmente, conviene señalar con carácter general, que se recomienda realizar plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.9. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.



- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial no podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

2.10. Protección de las vías pecuarias

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.4 del presente Documento de Alcance, por el municipio discurre la Vereda del Raso, la Vereda de la Carcabilla y Mojón Alto y la Vereda del Rosario.

Según el informe de fecha 9 de abril de 2025, del Área de Vías Pecuarias, la “Vereda del Raso” se clasificó con una longitud de 750 m y una anchura de 20,89 m. La “Vereda del Rosario” se clasificó con una longitud de 150 m y una anchura de 20,89 m. Y la “Vereda de la Carcabilla y Mojón Alto”, en el límite con el término municipal de Chinchón, que se clasificó con una anchura de 20,89 m.

Por su parte, se señala que la regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1.998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 23 de junio de 1.998) y del Decreto 7/2.001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M. (B.O.C.M nº 26, de 1 de febrero de 2021), que habrá de incluirse en la normativa de aplicación a las vías pecuarias.

El informe realiza una serie de consideraciones de carácter normativo y de carácter general a tener en cuenta en el desarrollo del Plan General, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, art. 33 y 34 del Decreto 7/2.021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M., así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.



- Para las modificaciones del trazado por planes de ordenación territorial se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. También se ha de cumplir lo preceptuado en los artículos 23,24 y 25 del Decreto 7/20021 de 27 de enero.
- Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido”, incluyéndose en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas. En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, canalizaciones eléctricas, etc.) e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario. En el caso que se justifique la inexcusabilidad de su trazado, se solicitará la correspondiente solicitud de ocupación de terrenos de vías pecuarias, que se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2.11. Protección del patrimonio cultural

A la fecha de emisión del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, debiendo atenderse a lo que señale este centro directivo en el correspondiente informe a emitir conforme se establece en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 20 de junio de 2025 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, que los siguientes documentos deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.*” El informe recoge el listado de los elementos incluidos en el Catálogo Regional que se ubican en el término municipal de Villacañeros.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.



- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Villacanejos existen cinco registros: La escuela pública “Concepción García Robles”, el consultorio local, el centro cultural “Santa Ana”, la parroquia de “San Gabriel Arcángel de Villacanejos”, y el parque de la “Cacera”.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se recoge en el informe, en el término municipal de Villacanejos existe registro de un elemento relacionado con la arquitectura del agua, la “Fuente de Villacabras”, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar en Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.12. Protección de los Derechos Mineros afectados

A la fecha de emisión del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo) de la Comunidad de Madrid, debiendo atenderse a lo que señale este centro directivo en el correspondiente informe a emitir conforme se establece en la Ley aplicable.

2.13. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un Plan General son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los Avances de planeamiento, como en el momento de completar



la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

A estos efectos, la propuesta de Plan General incluye un Estudio de Cambio Climático, en el cual se indica que para estimar el impacto del planeamiento propuesto en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), se tendrán en cuenta las emisiones procedentes de los consumos de energía de los nuevos usos (residencial, comercial, terciario, equipamientos), emisiones procedentes de la movilidad, y las asociadas a los cambios de usos del suelo. Para el cálculo de la huella de carbono asociada al planeamiento propuesto, según indican, emplean la herramienta desarrollada por la Comunidad de Madrid para tal fin.

En el cálculo de la huella de carbono consideran el Escenario de Referencia, teniendo en cuenta para ello el planeamiento actual vigente. Y el Escenario Absoluto, con los usos contemplados en el Avance.

No se observa en el Estudio aportado que se hayan analizado las alternativas propuestas del planeamiento desde el punto de vista de su repercusión sobre el consumo de energía, la contaminación atmosférica y la contribución, mitigación y adaptación al cambio climático, incluyendo y sustentando la propuesta desarrollada en Plan General y realizando un inventario más exhaustivo sobre el impacto de ésta última en las citadas tres variables.

De los datos aportados, se desprende que el desarrollo de la alternativa elegida implica un incremento en las emisiones totales, lo que deberá tenerse en cuenta para establecer las correspondientes actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

Respecto a las afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, el Estudio aportado muestra una tabla con la superficie ocupada por cada clase de suelo, si bien debe completarse en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica diferenciando entre las superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Actividades Económicas (tipología prevista), zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano), describiendo además la superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas. Todos los datos aportados deben ser coherentes con los del resto de documentos del Plan General y deben estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.

Considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, el apartado 4.3 del Documento Ambiental, señala que la estación de control más cercana es la ubicada en el término municipal de Aranjuez. Sin embargo, indica el Documento que han utilizado los datos más actualizados correspondientes a la estación de Torrejón de Ardoz. En base a estos datos, concluye: *“En este sentido, podemos determinar que la calidad del aire del ámbito de estudio es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivo del ozono para la protección de la salud humana al superar una única vez el umbral de información”*.



En cuanto al plan de reducción/mitigación, en el apartado 6.2.2 del Documento Ambiental, se señala que *“se considera que la afección es de signo negativo, permanente, no acumulativo, no sinérgico, de extensión media, de ponderación baja, no reversible y con la posibilidad de aplicar medidas correctoras Intensivas”*. No se observa en el Documento Ambiental una propuesta de medidas correctoras, o un plan de reducción/mitigación de emisiones.

A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir:

- **Metabolismo urbano:** Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.
- **Agua:** Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- **Materiales y residuos:** Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.
- **Movilidad y accesibilidad:** Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).
- **Edificación y forma urbana:** Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad.
- Eficiencia hídrica de las especies.
- Necesidades de riego y costes asociados.
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies.
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada.
- Diseño de alcorques.



- Manejo de podas.
- Riesgos por caídas y tronchados.
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles.

2.14. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.15. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica actual:

El Avance de Plan General incluye entre su contenido un Estudio Acústico que analiza la situación preoperacional, el cual, respecto a las fuentes de ruido ambiental en el municipio señala como principales fuentes de ruido las carreteras que atraviesan el municipio y que confluyen en el casco urbano, identificando las siguientes carreteras: M-305, M-320 y M-324.

El citado estudio incluye la zonificación acústica, calificándose los ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado y Suelos Urbanizables de uso Residencial como Área Acústica de tipo a. Y los ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado de uso Industrial, así como los Sectores de Actividades económicas, han sido calificadas acústicamente como Área Acústica de tipo b.

Se realizó una campaña de mediciones in situ, con seis puntos de medición, localizándose, según el plano adjunto en el estudio acústico, en el centro del casco urbano, así como en zonas donde se prevén nuevos desarrollos.

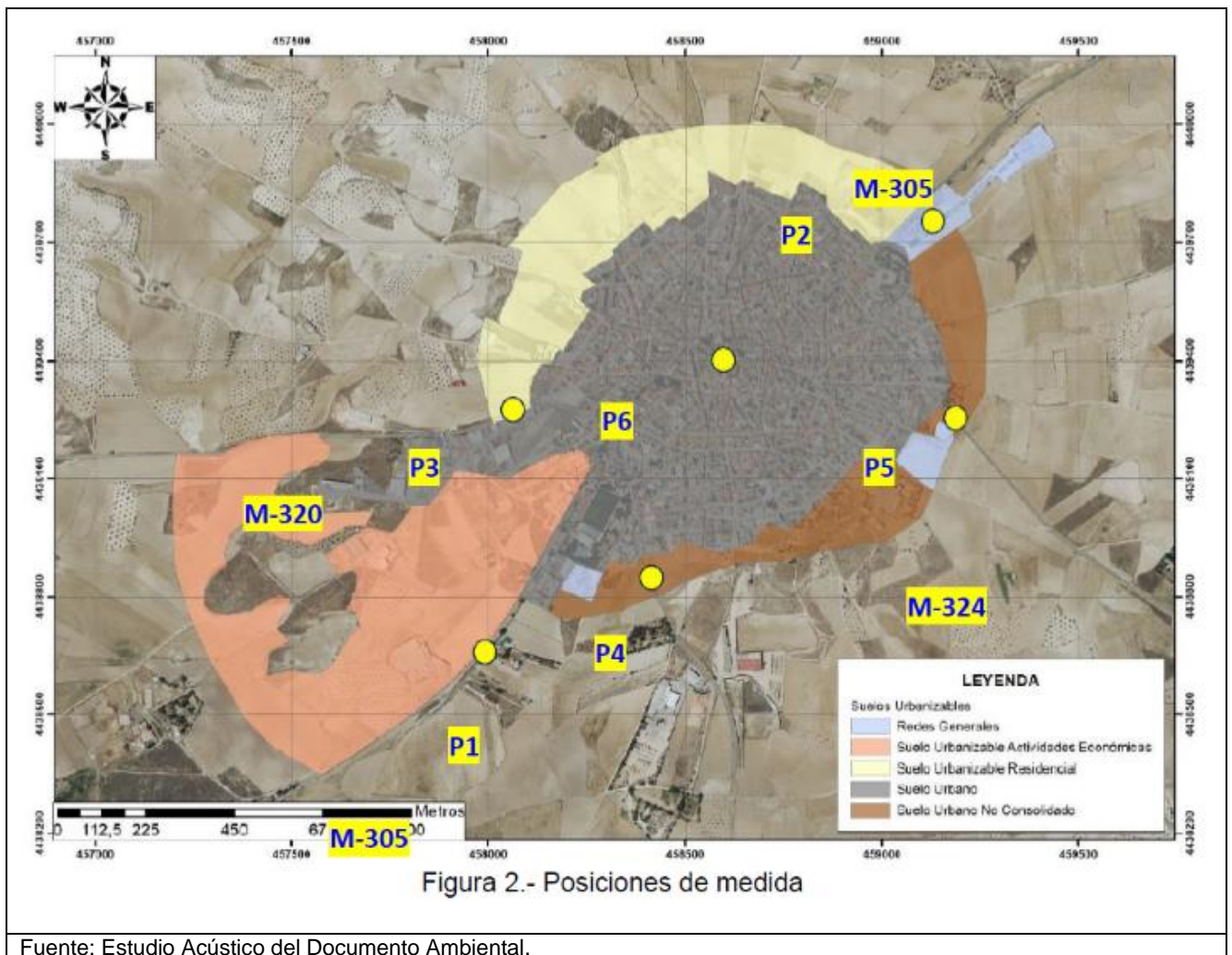
A partir de las mediciones realizadas, señalan conclusiones sobre la valoración de la afección acústica, entre las que se señalan las siguientes:

- En todas las posiciones y periodos, la fuente sonora ambiental predominante es el tráfico viario, si bien en la Posición 3 (ubicada en zona donde se propone desarrollo residencial), existe igualmente ruido industrial durante el Día y la Tarde.



- En todas las posiciones y períodos, los niveles medidos son inferiores a los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos para Áreas Industriales existentes (75 dB(A), 75 dB(A) y 65 dB(A)) respectivamente para los periodos Día, Tarde y Noche).
- Con respecto a los OCA en Áreas Residenciales existentes (65 dB(A), 65 dB(A) y 55 dB(A)), se cumplen en todos los puntos durante los periodos Día y Tarde, salvo en la Posición 1; para el periodo Noche, solo se cumplen en las Posiciones 5 y 6.

Se observa a continuación el plano con la ubicación de los puntos de medición:



Según el apartado 8 del Estudio Acústico, en base a los datos obtenidos se ha procedido al cálculo de los niveles de ruido esperados en un año horizonte 2034, suponiendo un incremento anual del tráfico del 2%. Como resultado de estos cálculos el Estudio concluye lo siguiente:

- Para los Usos Industriales previstos en la planificación urbanística propuesta, los OCA de 70 dB(A), 70 dB(A) y 60 dB(A), respectivamente para los periodos Día, Tarde y Noche, previsiblemente continuarían estando dentro de la zona de protección de las carreteras.



- Para los Usos Residenciales planteados en la planificación urbanística propuesta, los OCA de 60 dB(A), 60 dB(A) y 50 dB(A), respectivamente para los periodos Día, Tarde y Noche, previsiblemente, se podrían llegar a localizar fuera de la zona de protección de las carreteras.

El Estudio Acústico concluye que: *“En consecuencia, se estima necesario que la planificación urbanística de detalle elabore los correspondientes estudios pormenorizados de ruido, en base a los resultados de los pertinentes estudios de movilidad y tráfico de cada uno de los sectores a desarrollar, de forma que se verifique el cumplimiento de los OCA”*.

No se observan medidas preventivas y/o correctoras en el Estudio Acústico, sino que remite a estudios pormenorizados de ruido para cada uno de los sectores a desarrollar. Asimismo, no se observa ninguna medida respecto al incumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica que se señala que se han detectado en las Áreas Residenciales existentes.

En este sentido, se recuerda que según el Anexo V, del 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 su Criterio nº2, apartado d), se señala lo siguiente: *“Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas supere los 5 dB(A)”*.

Dado que este hecho se produce en la colindancia del suelo urbanizable que se propone en el punto de medición 3, residencial, con la zona industrial existente, se deberá valorar, en el correspondiente estudio acústico pormenorizado, la creación de un espacio de transición para garantizar que ninguno de los usos a implantar se ve sometido a valores superiores de los objetivos de calidad acústica.

Respecto a la detección de incumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica en áreas residenciales existentes, se recuerda que, según el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, se señala lo siguiente:

“ En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios”:

- a) “Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor”. “En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre”.*

El documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un estudio acústico completo que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, incorporando a las ya consideradas en el estudio presentado, aquellas otras que se detecten, tales como los nuevos viarios o las industrias existentes principalmente en las proximidades a los terrenos propuestos para el uso residencial. Dicho estudio acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El Estudio Acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:



- Zonificación Acústica

El Plan General deberá incluir una zonificación acústica de la propuesta de desarrollo finalmente seleccionada. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de una delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del 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. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto, teniendo en cuenta que:

- Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo, si bien se deberá tener en cuenta la existencia en el término municipal, de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.
- La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.
- La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.
- Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. Las zonas de transición que se establezcan, no podrán ser de uso estancial y se evitará la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.
- En este sentido, las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos.

- Evaluación de la Contaminación Acústica

Deberán elaborarse los mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica considerando lo siguiente:

- Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4 m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).



- Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.
- Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental. Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005.
- Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

Una vez elaborados los mapas de ruido deberá realizarse un estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, reducidos cinco decibelios (5 dB) para los nuevos desarrollos urbanísticos. A estos efectos, se considerarán nuevos desarrollos urbanísticos a la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En el caso de que sea necesario, se determinarán las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivos, incorporando su descripción y valoración en todos los documentos del Plan General y, en especial, en los estudios económicos.

- Condiciones para el desarrollo urbanístico

Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.

Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por 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 los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

2.16. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones incluidas en el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. recibido con fecha 3 de noviembre de 2025, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En cuanto a la aducción, la capacidad de las infraestructuras existentes es suficiente para satisfacer el caudal demandado por los desarrollos propuestos, por lo que no es necesaria ninguna actuación. En cuanto a la regulación, el depósito de regulación existente en el municipio no tiene capacidad de regulación suficiente para el incremento de caudal demandado por los desarrollos contemplados en el



Avance PGOU. En cuanto a la red de transporte y distribución, ninguna de las dos redes existentes es suficientes para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos.

Se detallan en el informe las infraestructuras de abastecimiento relativas a la regulación, al transporte y a la distribución que deberán ejecutarse completando las existentes, según las necesidades del desarrollo del planeamiento.

En el Documento de Avance del Plan General se deberán completar las infraestructuras existentes con las que detalla el Canal de Isabel II en su informe, que se adjunta para su consideración.

Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución del nuevo depósito que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, la depuración de las aguas residuales procedentes del municipio de Villaconejos se realiza en la EDAR Villaconejos, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., perteneciente al Sistema de Saneamiento Villaconejos, ubicada en el propio término municipal.

La EDAR Villaconejos no dispone de capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos en el Avance, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, se deberá realizar el tratamiento de los vertidos en la ampliación de la EDAR Villaconejos, según las necesidades de planeamiento.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente la ampliación de la EDAR Villaconejos propuesta en el propio término municipal.



Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la ampliación de la EDAR Villaconejos, y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR, podría estudiarse la incorporación, de manera transitoria, de los vertidos a la actual EDAR Villaconejos, para lo cual y previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a las redes de saneamiento de aguas residuales:

La red de saneamiento de Villaconejos es de tipología unitaria. Los desarrollos propuestos en el Documento de Avance deberán ejecutar redes preferentemente de tipología separativa, pero podrán exceptuarse aquellos ámbitos urbanísticos en los que no sea viable el establecimiento de una red separativa para aguas residuales y pluviales, y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio. Según la información facilitada, se proponen redes de tipología separativa para los sectores en suelo urbano no consolidado (AA-1, AA-2 y AA-3) y en suelo urbanizable sectorizado (SUS-R1 “Cueva del Fraile”, SUS-AEP1 “El Viso” y SUS-AEP2 “Las Estevas”) y de tipología unitaria para los ámbitos en suelo urbano consolidado, debiendo estudiarse nuevamente las conexiones en fases sucesivas de tramitación del planeamiento.

- En redes separativas:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales.

- En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el *Estudio de Situación (ESIT) de la Red de*



Drenaje Urbano del Municipio de Villacañeros, de junio de 2021 (en adelante *ESIT-2021*), redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., para la conexión de los ámbitos.

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en el *ESIT-2021* que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualice el *ESIT-2021* para adaptar y adecuar los Sistemas de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento Villacañeros a los actuales criterios del *Real Decreto 35/2023* y del *Real Decreto 665/2023*, y se analice si es preciso redefinir y/o añadir alguna actuación más a realizar referida a la capacidad del Sistema.

Asimismo, se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tago.

Igualmente, se deberá proponer en el Plan General de Ordenación Urbana, las correspondientes reservas de suelo necesarias para la construcción de nuevas infraestructuras o aumento de las existentes (aliviaderos, EDAR...) que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de Villacañeros, para la instalación de las infraestructuras.

Además, en los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villacañeros, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la *Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de Saneamiento*.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua para consumo humano deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II.”

Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:



Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Villacañeros existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El PGOU deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o saneamiento, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El PGOU deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Las Normas Urbanísticas deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el Plan general establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General recogerá expresamente en su Normativa Urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Se debe incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan General un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.



Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a sus competencias.

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según las condiciones que se establecen en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

Para el desarrollo de los nuevos crecimientos previstos, se deberá redactar un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento de Villacanejos, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias para el desarrollo de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU de Villacanejos, entre otras la ampliación de la EDAR, repercutiendo su parte del coste de ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.



2.17. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 30 de junio de 2025 señala las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Tras efectuar consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), concluye que no existen estudios en la zona afectada. Así como la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.
- El ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUS-AEP2 “Las Estevas”, se ubica en la zona de policía del arroyo Cañada del Pastor.

Una vez descritas las afecciones el informe señala que en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de Plan General Municipal planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones, que se detallan en el informe, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (en adelante, RDPH), y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Adicionalmente, el informe señala otra serie de indicaciones de carácter general que deben tenerse en cuenta, las cuales pueden consultarse en el mismo.



2.18. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 8 de septiembre de 2025, se señala lo siguiente:

- Se considera necesario que el futuro Estudio Ambiental Estratégico que se elabore como parte del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del avance del Plan General del término municipal de Villaconejos incorpore, a modo de anexo, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, un Informe de situación de la calidad del suelo que contenga, al menos, la información especificada para la Fase I en las Directrices que se acompañan como Anexo al presente informe.

El mencionado Informe de situación incluirá, como mínimo, un Estudio Histórico y del Medio Físico específico para cada uno de los sectores, ámbitos y áreas enumerados en el informe adjunto del Área de Planificación y Gestión de Residuos, con el objetivo de identificar las actividades potencialmente contaminantes o los focos potenciales de contaminación del suelo que, en su caso, se hayan situado o se sitúen sobre los aludidos sectores, ámbitos y áreas, así como los contaminantes que pudiesen haberse liberado desde ellas, de cara a diseñar, en los supuestos de existencia de indicios de posible afección o de previsión de implantación o cese de actividades industriales, las eventuales campañas de caracterización a ejecutar, si ello resultase procedente a la luz de la información previa obtenida, en el marco de la tramitación de los respectivos instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle), obligación que habría de quedar reflejada en el apartado normativo de las correspondientes fichas urbanísticas del Plan General que sea finalmente aprobado.

- Con carácter adicional a lo indicado en el párrafo precedente, deberá aclararse si tanto la planta solar fotovoltaica que se prevé implantar al Norte y Oeste del núcleo urbano, como el proyecto de alcance regional denominado '*Ciudad de la Salud y la Innovación*', a los que se alude en el apartado 2.1.9 de la Memoria del Avance, conllevarán cambios efectivos de los usos de los suelos sobre los que se ubiquen, con vistas a su eventual inclusión entre los terrenos objeto de los Estudios Históricos y del Medio Físico; en el caso de la primera, así como en el supuesto de que se acometa la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, se deberá tener en cuenta, si resultase procedente, la obligación establecida en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero.
- Del mismo modo, si la empresa de aceite de oliva a la que se alude en el párrafo tercero del apartado 6.2.3 del Documento Ambiental presentado cumpliera los criterios especificados en el epígrafe 9.1.b) del Anejo 1 la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, su eventual ampliación o clausura también se encontraría sometida a la obligación antes mencionada.

2.19. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:



- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera a lo largo de 2025.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

De acuerdo con el apartado 4.3.6 del Documento Ambiental, los servicios de recogida y de tratamiento de residuos del municipio de Villacanejos son prestados por la Mancomunidad del Sur, por acuerdo de adhesión adoptado el 9 de julio de 2013. Además, se indica, Villacanejos dispone de un punto limpio situado en la calle Vicente Martínez, s/n.

De acuerdo con lo indicado en el citado apartado 31 de la Ley 1/2024, se entiende que, en la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica, los terrenos ocupados por el punto limpio municipal deberían calificarse como red pública general de infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

2.20. Protección del paisaje

El Documento Inicial Estratégico señala, en su apartado 4.2.4, que el municipio de Villacanejos aparece integrado en tres unidades de paisaje: las Cuestas de Chinchón, con una calidad visual media; las Cuestas del Tajuña, con una calidad visual baja; y las Cuestas de Villacanejos, con una calidad visual media-alta, por lo que se considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico incorpore un Estudio de Paisaje que analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan General, a los efectos de establecer medidas específicas de protección.

Asimismo, se recuerda lo señalado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 16 de diciembre de 2025 respecto a la necesidad de definir en la normativa urbanística el “borde verde paisajístico de amortiguación y conexión” que se propone en el plano P-O2 del Avance.

Finalmente, conviene señalar que deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que “*las instalaciones, construcciones y*



edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas “*adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno*” y “*no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías*”.

2.21. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 21 de mayo de 2025 señala que habida cuenta de la fase inicial en la que se encuentra el Avance, respecto al espacio de afección de la planificación propuesta a nivel municipal, donde se analiza la situación actual del ámbito y los potenciales efectos ambientales de la aplicación del mismo, se estima necesario incluir medidas preventivas y correctoras, tanto al nivel de definición de la propuesta como de criterios a incluir en la definición de las normas de ordenación, de los efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación.

Para ello, señala que deberán tenerse en cuenta una serie de requisitos y recomendaciones, los cuales se resumen a continuación:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, señala que el diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población en las propuestas urbanísticas que se desarrollen en posteriores fases del planeamiento, tanto durante las obras como en la operativa de las nuevas zonas. Así como la implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia, que son esenciales para minimizar los impactos por polvo, ruido, plagas... en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, la ampliación de la red de abastecimiento, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*. Así mismo, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos.
- Respecto a los criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, señala que el Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los



principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbito.

- Respecto a los criterios sanitarios en relación a la radiación ionizante del terreno, el municipio de Villaconejos se encuentra catalogado como municipio tipo I por presencia de radón en el subsuelo, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear. Dado que la alternativa 1, seleccionada finalmente supone el desarrollo de 22,36 ha de uso residencial nuevo, al objeto de dar cumplimiento a la normativa con la entrada en vigor del *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)*, que introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, será imprescindible que en las Normas Urbanísticas del planeamiento consideren estos requisitos, con el fin de evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en Establecimientos públicos con población más vulnerable como: colegios, guarderías, establecimientos de mayores o centros sanitarios asistenciales.

- Respecto a los criterios relativos a la selección de especies vegetales, mobiliario urbano en jardines y viales, y riego con agua reutilizada, se señala que, dado que la planificación del ámbito otorga una superficie destacada a la implantación de zonas verdes, en el diseño de estos espacios, se recomienda, en la medida de lo posible, se eviten ejemplares con alta incidencia alergénica. Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por otro lado, en la documentación se contempla como propuesta el establecimiento de una red de riego con agua regenerada para los nuevos desarrollos, debiendo promoverse sistemas de riego que aprovechen las aguas residuales urbanas previamente depuradas y aguas pluviales. Respecto a esta red, con objeto de proteger a la población se deberá cumplir lo estipulado en el *Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos Reales Decretos que regulan la gestión del agua*, que establece entre otros aspectos el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas. Además, se debe cumplir las exigencias establecidas en el *Real Decreto 487/2022, de 21 de junio por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis*.

- En cuanto a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, el Documento Ambiental deberá contemplar su posible impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.
- Finalmente, remite a la consulta de la Guía para planificar ciudades saludables, sí como la consideración del planeamiento propuesto con otros planes sectoriales y territoriales concurrentes, estimando prioritaria la vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA).



2.22. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 2.8.2, el Plan General deberá incluir, conforme señala la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 3 de septiembre de 2025, un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario preoperacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Por otro lado, el Consortio Regional de Transportes emite informe de fecha 4 de abril de 2025 en el que concluye que dada la dimensión y ubicación de los crecimientos propuestos, especialmente los denominados “El Viso”, “Las Estevas” y la “Ciudad de la Salud”, sería recomendable realizar un estudio de la movilidad que pueden generar, al ser estas nuevas zonas las que mayor impacto pueden llegar a tener sobre la movilidad actual del municipio.

2.23. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de 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.

Por su parte, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medidas específicas para la protección de la fauna.

En este sentido, según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal recibido con fecha 16 de diciembre de 2025, establece las siguientes condiciones para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:

- El PGOU debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación. Esta zonificación se debe incluir en los planos de ordenación.
- Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
 - o Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal¹³ (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
 - o No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.



- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc).

2.24. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.25. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable y de agua de riego, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

2.26. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento.

Se recuerda que el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un análisis de riesgos de protección civil, atendiendo a su normativa específica.

Además, en su caso, se deberán incluir dentro de la documentación las medidas preventivas y de protección previstas en los Planes de protección civil de la Comunidad de Madrid y las recogidas en su Plan de Actuación municipal (en caso de que este exista y se encuentre aprobado).

Asimismo, será necesario incorporar las medidas preventivas y de protección correspondientes en caso de que, como resultado del análisis de riesgos efectuado, se determine que el Plan o alguna sección de las actuaciones previstas pudieran afectar a zonas clasificadas de riesgo alto o muy alto según la normativa de protección civil. Teniendo en cuenta que, tal y como se señala en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.



Esta documentación debe constar en el expediente antes de la aprobación del documento.

En este sentido, la Subdirección General de Protección Civil, señala en su informe de fecha 24 de abril de 2025, que en la documentación aportada del Avance, *“a pesar de que se analizan algunos riesgos naturales en relación con el cambio climático, no se han tenido en cuenta los riesgos propios de protección civil, por lo que se solicita un estudio del análisis de los mismos”*.

Asimismo, según se ha señalado en el apartado 1.4 del presente informe, en cuanto a los riesgos naturales existentes en el municipio, el Documento Ambiental del Avance destacaba, entre otros, la peligrosidad por arcillas expansivas, peligrosidad por karst, así como riesgos geotécnicos, lo que deberá tenerse en cuenta para el mencionado análisis de riesgos.

2.27. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (O Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.28. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo

El informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 11 de marzo de 2025, realiza una valoración técnico-urbanística en la que recoge de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al art.33 de la LSCM). Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al art.43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada.

En cuanto a la justificación de dicho modelo elegido, se recuerda que cualquier ordenación



urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el art.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el art. 3 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (TRLSRU).

Finalmente, cabe indicar que este modelo de crecimiento propuesto por el Avance deberá adaptarse al informe de impacto territorial que emita el Consejo de Gobierno conforme al art.56 de la LSCM, especialmente en lo relativo al número de viviendas y necesidad de suelos en los que se comporte o posibilite su paso de situación básica rural a la de urbanizada.

- En la clasificación y categorización del suelo, se deberá observar el cumplimiento de los art.14, 15 y 16 de la LSCM, en función de las cuales, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario que el Plan incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el art.21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que en cada caso se plantee (conforme al art.7 del TRLSRU).
- Ha entrado en vigor nueva legislación con afeción en materia urbanística, la cual ha de considerarse para la aprobación inicial del Plan General.
- Se considera oportuno que en la redacción del Plan General se tengan en cuenta los objetivos de la Agenda Urbana Española, marco estratégico no normativo promulgado por el Estado para cumplir sus compromisos adquiridos en varios acuerdos internacionales (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y Agenda Urbana para la Unión Europea).

De sus objetivos estratégicos se considera oportuno significar el número 10, por el que se promueve entre otros conceptos, un planeamiento urbanístico más flexible para adaptarse a circunstancias rápidamente cambiables, y en lo posible, simplificado. Para ello, se alude a la remisión de la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo (más ágil y flexible en su modificación), y a un desarrollo reglamentario de toda aquella norma que pudiera rigidizar su aplicación (como pudiera ser aquella relativa a la urbanización, instalaciones, edificaciones y construcciones que, conforme al art.32 de la LSCM pudiera ser establecida mediante Ordenanza Municipal).

- Se sugiere evitar dentro de la normativa del Plan, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción del Plan, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia.

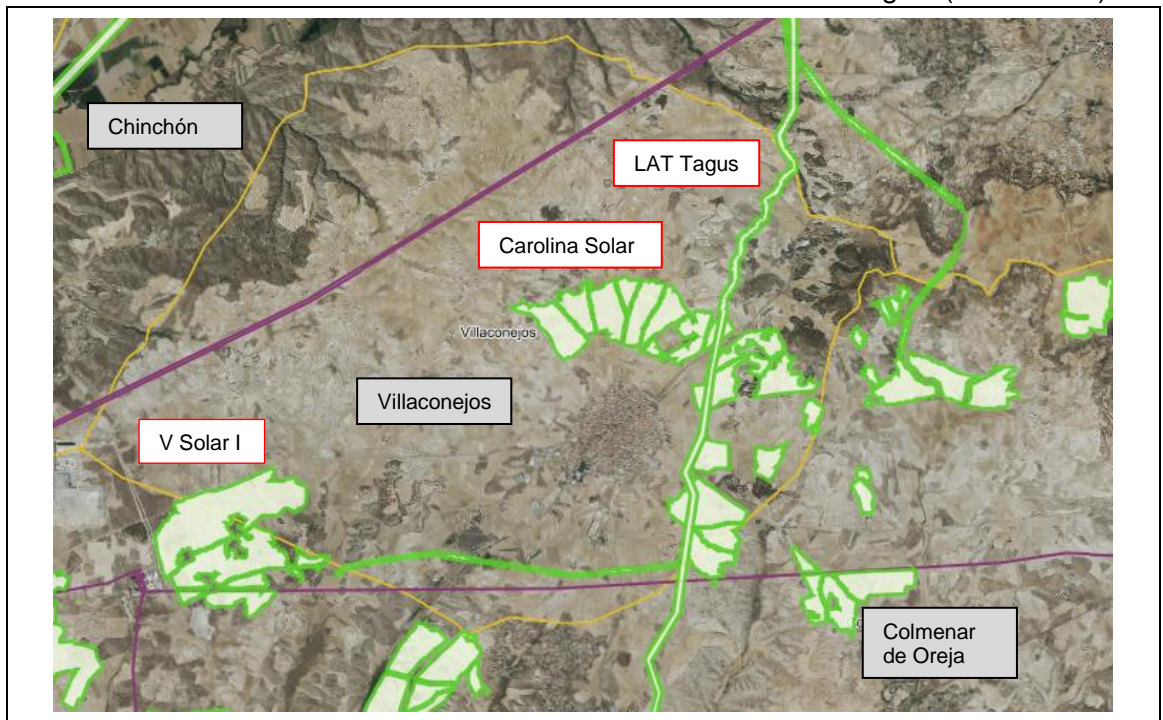
2.29. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.



Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado varias propuestas de planes especiales de infraestructuras que discurren por el término municipal de Villaconejos:

- Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto Solar fotovoltaico Carolina Solar PV, sito en Colmenar de Oreja y Villaconejos y cuya línea de evacuación atraviesa los términos municipales de Chinchón, Morata de Tajuña, Arganda del Rey, San Martín de la Vega, Rivas-Vaciamadrid, Getafe y Madrid (SIA 21/109 y 21/124). El Plan Especial SIA 21/109 cuenta con informe emitido por la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de fecha 5 de mayo de 2021, archivando el expediente por ser la Dirección General de Urbanismo quien deba remitir el Plan Especial para su Análisis Ambiental, y no directamente el promotor. El Plan Especial (SIA 21/124) cuenta con Documento de Alcance emitido con fecha 29 de marzo de 2022, así como resolución de la Directora General de Urbanismo, de fecha 7 de agosto de 2025, que puso fin al procedimiento, sobre la solicitud de desistimiento formulada por el promotor.
- Plan Especial de Infraestructuras para la implantación de la planta solar fotovoltaica “V SOLAR I” en los términos municipales de Colmenar de Oreja y Villaconejos y cuya línea de evacuación atraviesa los términos municipales de Chinchón, Morata de Tajuña, Arganda del Rey, San Martín de la Vega, Rivas Vaciamadrid, Getafe y Madrid (SIA 21/241). El Plan Especial cuenta con Documento de Alcance emitido con fecha 27 de enero de 2023, así como resolución de la Directora General de Urbanismo, de fecha 4 de agosto de 2025, que puso fin al procedimiento, sobre la solicitud de desistimiento formulada por el promotor.
- Plan Especial de Infraestructuras referente a la línea eléctrica de alta tensión 220 KV SET TAGUS – SET ARGANDA REE en los términos municipales de Colmenar de Oreja, Villaconejos, Chinchón, Morata de Tajuña y Arganda del Rey (SIA 21/313). El Plan Especial cuenta con Documento de Alcance emitido con fecha 14 de octubre de 2022. En estos momentos se encuentra en elaboración la Declaración Ambiental Estratégica (SIA 26/012).



La documentación relativa a los borradores de los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitidos por esta Dirección General se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

2.30. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

2.31. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias



para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en el presente Documento de Alcance, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.



Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Agricultura de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo).
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte).
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad).
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, Área de Minas e Instalaciones de Seguridad, (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo).
- Canal de Isabel II.
- Ecologistas en Acción.
- Liberum Natura.



- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Ayuntamiento de Chinchón.
- Ayuntamiento de Colmenar de Oreja.
- SEO Sociedad Española de Ornitología.
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior).
- Asociación Ecología y Libertad.
- Asociación Ecologistas El Soto.
- Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA).

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional).
- El Estudio Ambiental Estratégico.
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999818038917281270578**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	1
1.2. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	3
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	4
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	5
1.5. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	9
1.5.1. Planeamiento vigente	9
1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone	11
1.5.3. Alternativas de Planeamiento	13
1.6. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO	14
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	23
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	23
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	23
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	27
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	27
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	28
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	30
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	30
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	34
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	42
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	43
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	43
2.8.1. Infraestructuras eléctricas	43
2.8.2. Infraestructuras viarias	44
2.8.3. Infraestructuras de telefonía	45
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	45
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	46
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	47
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	48
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	51
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	51
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	55
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	61
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	62
2.18. RESIDUOS	62
2.19. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	63
2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD	64
2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD	66
2.22. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	66
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	67
2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	67
2.25. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS	67
2.26. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	68
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES	69
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA	71
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL	71
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	72
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN	72
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	74
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	75

