

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00147.3/2024
SIA 24/135

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 10/671708.9/24 del pasado día 6 de agosto de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, 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 del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

Avance del Plan General de Ordenación Urbana de 2003 (SIA 03/208)

Con fecha 5 de diciembre de 2003 el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada remite a la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental el Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de emitir el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental. Dicho Avance proponía un techo máximo de 50.000 habitantes respecto de los 13.000 habitantes con los que contaba el municipio en ese momento.

Con fecha 4 de febrero de 2008 el entonces Director General de Evaluación Ambiental emite el Informe Previo de Análisis Ambiental solicitado, en el cual, se establecen una serie de prescripciones a tener en consideración para el desarrollo de la propuesta.

No consta tramitación posterior respecto de esta propuesta de Avance de Plan General.

1.2. Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 24/135)

De acuerdo con el oficio de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 6 de agosto de 2024, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada solicita, con fecha 11 de julio de 2024, 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 6 de agosto de 2024 y número de registro 10/671708.9/24, 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 Villanueva de la Cañada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

Con fecha 27 de agosto de 2024 y número de registro 26/049197.4/24 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en un certificado del cumplimiento del trámite de información pública, adjuntando copia de las alegaciones recibidas, y la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial. Se da traslado al Ayuntamiento de la petición de información complementaria realizada.

Con fecha 28 de agosto de 2024 y número de registro 26/049261.4/24 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, así como 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 los informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance.

Con fecha 2 de septiembre de 2024 y número de registro 10/744682.9/24 el Ayuntamiento remite el certificado municipal respecto del inicio del trámite de información pública y la documentación gráfica del Plan en formato vectorial. Con fecha 12 de septiembre de 2024 y número de registro 26/052206.1/24 se reitera la anterior petición de información complementaria recordando que, una vez haya transcurrido el trámite de información pública se deberá aportar un certificado municipal sobre su cumplimiento, así como la copia de las alegaciones que, en su caso, se hubieran producido, dándose traslado de la citada comunicación al Ayuntamiento.

Con fecha 24 de septiembre de 2024 y números de registro 10/814133.9/24, 10/813897.9/24, 10/813997.9/24, 10/814029.9/24, 10/814043.9/24, 10/814067.9/24 y 10/814097.9/24 el Ayuntamiento remite el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública y la copia de las alegaciones recibidas.

Con fecha 27 de septiembre de 2024 y número de registro 10/826776.9/24 el Ayuntamiento remite nuevamente la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial incluyendo la relativa a las alternativas propuestas.

Con fecha 30 de septiembre de 2024 y número de registro 10/834180.9/24, el Ayuntamiento remite la contestación del Ayuntamiento de Valdemorillo a la consulta realizada por esta Dirección General como Administración pública afectada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General.

1.3. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 163 de fecha 10 de julio de 2024 publica anuncio por el cual se somete el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, comprensivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles, al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado puede presentar las sugerencias u observaciones que estimen convenientes.

De acuerdo con el certificado del Secretario de Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de fecha 23 de septiembre de 2024 remitido, durante el periodo de información pública han sido presentadas un total de 48 alegaciones y sugerencias, las cuales se adjuntan al mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

A continuación, se resume de manera somera los escritos presentados, cuyas consideraciones ambientales han sido tenidas en cuenta para la elaboración del presente Documento de Alcance:

Modelo territorial y urbanístico:

Diversas alegaciones coinciden en solicitar la revisión del modelo de desarrollo propuesto en el Avance del Plan General, instando a que se ajuste a unas previsiones de crecimiento más contenidas y coherentes con la realidad demográfica y territorial del municipio. Se advierte que el incremento poblacional previsto podría alterar sustancialmente la configuración urbana actual, generando impactos negativos en la movilidad y en la convivencia. Asimismo, se propone que el nuevo planeamiento adopte un enfoque de menor crecimiento, orientado a la sostenibilidad y al respeto por el entorno.

Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones:

La sociedad i-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU pone de manifiesto un error en la documentación respecto de la existencia de una subestación eléctrica en el municipio. Por su parte, señala que el Plan General no recoge la previsión de demanda de potencia ni establece los posibles emplazamientos para las nuevas subestaciones. Asimismo, recuerda la necesidad de que el Ayuntamiento abra el correspondiente expediente informativo con esta entidad para analizar los refuerzos de las infraestructuras eléctricas necesarios y de resolver las afecciones con las redes existentes mediante el retranqueo o el soterrado de los tramos correspondientes.

Por su parte, la sociedad Telefónica de España SAU señala en su escrito que la normativa urbanística excede de lo previsto legalmente en lo que a las infraestructuras de telecomunicaciones se refiere y recuerda la necesidad de recabar en la tramitación del Plan General el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Otra alegación señala que, en la actualidad, existen en el municipio problemas de suministro de electricidad y de conexión a internet, lo que se verá agravado cuando se ejecuten las viviendas planteadas.

Infraestructuras viarias y movilidad:

Varios particulares de la Urbanización Guadamonte señalan que, en el caso de que se abra la Avenida Monte, tenga únicamente acceso para los servicios públicos, dados los problemas de seguridad vial, contaminación acústica y ecológicos que puede conllevar.

Otras alegaciones ponen de manifiesto que el aumento poblacional propuesto va a suponer un importante incremento de tráfico, lo que va a empeorar, entre otros, los accesos a los centros de trabajo y estudio, que ya cuentan con muchos problemas.

Existe otra alegación que solicita un nuevo acceso a la urbanización la Raya del Palancar por la zona del Colegio Arcadia.

Alternativas propuestas:

Una alegación señala que el documento no realiza un análisis multicriterio de las alternativas, sin que se valore ningún factor que no sea dar respuesta al incremento población y las necesidades de vivienda previstas.

Deficiencias documento ambiental:

Un escrito señala que el documento ambiental no contempla la población flotante de la localidad debido a la existencias de universidades y el parque acuático. Asimismo, se indica que no valora los



eventuales impactos acumulativos y sinérgicos derivados del desdoblamiento de la M-600 y del nuevo centro de residuos, y que la cartografía tiene deficiencias por no haberse realizado un adecuado trabajo de campo.

Patrimonio cultural:

Una alegación señala que debe incluirse como bienes patrimoniales a los caminos de titularidad municipal.

Vías pecuarias:

Un escrito indica que el Plan General debería aportar medidas para favorecer la desocupación de las vías pecuarias en las zonas invadidas. En el caso de que no sea viable, se propone su compensación con otras superficies equivalentes.

Límite término municipal:

Una alegación señala que existe un error en el límite del término municipal con el municipio de Brunete que afecta a una parcela de su propiedad.

Equipamientos:

Un escrito señala que el Plan General no detalla los equipamientos necesarios que deben crearse para dar respuesta al incremento de población previsto.

Por su parte, la Institución SEK y la Universidad Camilo José Cela presentan un escrito en el que realizan sugerencias respecto de las condiciones de ordenación pormenorizada de la parcela ocupada por sus instalaciones.

Transporte público:

Una alegación señala que, en la actualidad, la red de transporte público no cubre las necesidades existentes, lo que empeorará con el incremento de población propuesto por el Plan General.

Comercio:

Una alegación entiende que existe en el municipio poco espacio para los negocios y comercios locales.

Vivienda:

Un escrito indica que el Plan General no detalla el porcentaje de viviendas de protección oficial, de precio tasado y las viviendas accesibles propuestas.

Calificación del suelo:

La alegación presentada por varios particulares de la Urbanización Guadamonte sugiere incrementar los tamaños mínimos de parcela en las zonas de uso de deportivo y comercial que el Plan General propone destinar al uso residencial. Asimismo, proponen que se establezcan mecanismos de control adecuados en los viales y edificaciones para la protección de la flora y fauna existentes.

Suelo urbanizable:

Respecto del sector SUR-R4 "Los Cantizales", la Comunidad de Propietarios Villafranca del Castillo señala que su desarrollo puede ocasionar problemas de tráfico, que las condiciones edificatorias propuestas no se ajustan a la trama existente, y que deben cubrirse las demandas de dotaciones y solucionar, de manera previa, los déficit existentes en cuanto a la urbanización.



Respecto de este sector, la alegación conjunta presentada por varias entidades promotoras con terrenos incluidos en el mismo, solicitan que el Plan General incorpore las determinaciones y el modelo territorial contemplado en la Modificación Puntual del Plan General que se encuentra en una avanzada fase de tramitación en el ámbito

Otro escrito señala que en este sector se repiten las circunstancias que llevaron a la impugnación y posterior anulación de la aprobación definitiva de este sector, anteriormente denominado Sector 3, no estando de acuerdo ni en la motivación del desarrollo del mismo ni en la intensidad propuesta.

Por otro lado, un número importante de alegaciones sugieren que la zona comprendida entre la avenida de España y el arroyo de Pedro Elvira, hasta la carretera M-503 se clasifique como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial en vez de como suelo no urbanizable de protección, o en su defecto, como suelo urbanizable no sectorizado.

Existen otros escritos que solicitan que sus parcelas, calificadas como suelo no urbanizable de protección se clasifiquen como suelo urbanizable. Por su parte, se solicita que se reconsidere la alternativa seleccionada para que el suelo urbanizable no sectorizado tenga un trazado homogéneo en la franja paralela a la avenida de España.

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 6 de agosto de 2024, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Documento urbanístico preliminar (julio 2023)
- Bloque I: Documentación informativa (abril 2024):
 - Memoria de información
 - Planos de información
- Bloque II: Documentación ambiental (abril 2024)
 - Documento inicial estratégico
 - Planos
 - Estudios complementarios:
 - Estudio acústico
 - Estudio de Gestión de Residuos
 - Estudio de la calidad de los suelos
 - Estudio de tráfico y movilidad
 - Cumplimiento del decreto 170/1998
- Bloque III: Documentación normativa (abril 2024)
 - Memoria de ordenación
 - Fichas de ordenación y gestión
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - Memoria de participación pública
 - Planos
 - Resumen ejecutivo
 - Inventario instalaciones en SNUP y SUNS

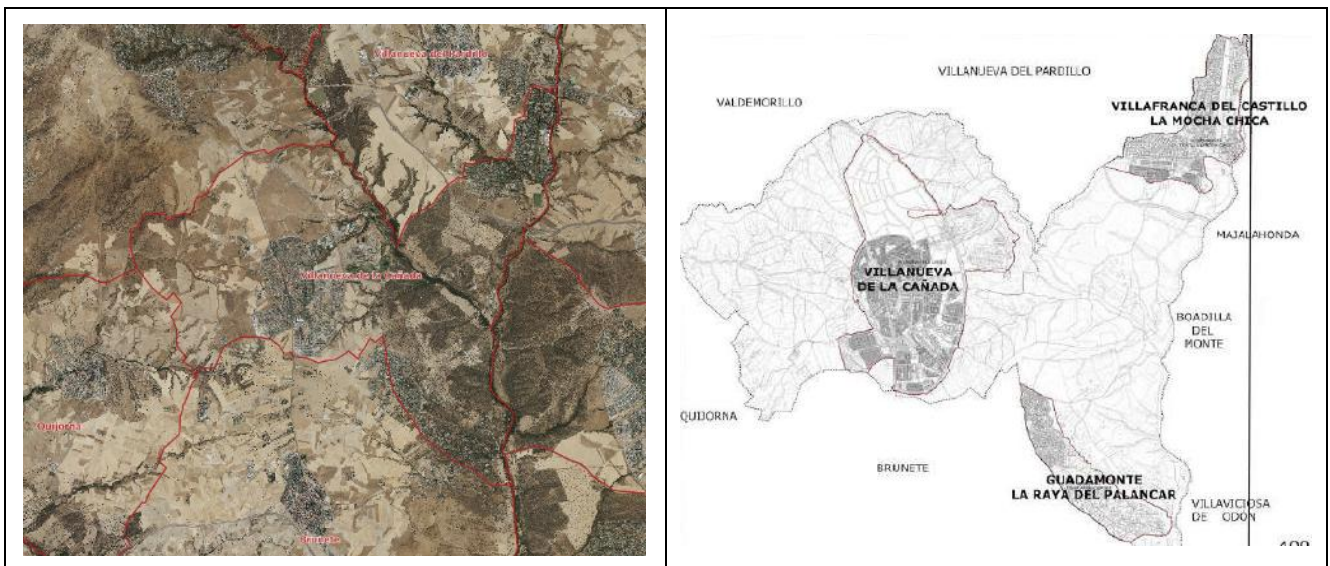


La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

Asimismo, se ha tomado en consideración la documentación aportada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada con fechas 2, 24 y 27 de septiembre de 2024 que, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.2, consiste en la documentación relativa al trámite de información pública y la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial.

1.5. Descripción del ámbito

El municipio de Villanueva de la Cañada está situado en la zona occidental de la Comunidad de Madrid, a unos 30 kilómetros de la capital y en la cuenca del curso medio del río Guadarrama. Ocupa una superficie de 34,79 km² y presenta un modelo de territorio dividido en tres núcleos de población: El casco urbano de Villanueva de la Cañada, situado en la zona central del municipio, y las urbanizaciones periféricas de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica al noreste y las de La Raya del Palancar – Guadamonte en la zona sureste del municipio.



El término municipal de Villanueva de la Cañada limita con los municipios de Villanueva del Pardillo y Valdemorillo, al norte, Quijorna, al oeste, Majadahonda, Boadilla del Monte y Villaviciosa de Odón, al este, y Brunete, al sur. De acuerdo con las cifras oficiales de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, Villanueva de la Cañada cuenta, en el año 2025, con 24.028 habitantes.

Su relieve se configura como un paisaje prácticamente plano formado por interfluvios y vertientes. En las cercanías de los cauces se observa un paisaje típicamente de ribera, conformado por una llanura aluvial y vegas bañadas en los periodos de grandes crecidas por las aguas del río. La orografía se caracteriza por formas suaves o ligeras ondulaciones (valles arenosos y colinas), oscilando el rango de altitudes del municipio entre los 563 m de las zonas cercanas al cauce del río Guadarrama, hasta los casi 837 m que presenta el extremo este.

En cuanto a los espacios naturales protegidos, en la zona oeste de Villanueva de la Cañada se localiza parte del Parque Regional de Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, declarado mediante la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (modificada mediante la Ley 4/2001, de 4 de junio) y cuyo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales se aprobó mediante el Decreto 26/1999, de 11 de febrero (ampliado mediante el Decreto 124/2002, de 5 de julio).



Respecto de la Red Natura 2000, también en la zona oeste del municipio se localiza la Zona Especial de Conservación ES 3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, cuya declaración y Plan de Gestión se aprobaron mediante el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre (modificado mediante el Decreto 26/2017, de 14 de marzo).

En el término municipal existen montes preservados correspondientes a masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal, así como terrenos que tienen las características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Según documentación SIG elaborada por la Comunidad de Madrid a partir del Atlas y Manual de los Hábitat de España, publicado en 2005, en la zona se localizan los siguientes hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior:

- Hábitats de Interés Comunitario Prioritarios de Conservación:
 - o 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
- Hábitats de Interés Comunitario:
 - o 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
 - o 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.
 - o 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba.
 - o 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion Holoschoenion
 - o 91B0 Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
 - o 8220 “Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica”

Por la zona oeste del término municipal, discurre en dirección norte-sur el Corredor de Aves Esteparias denominado “Corredor 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*”, cuya memoria final se realizó en el año 2010, por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

En cuanto al paisaje, se indica en el Documento Inicial Estratégico que, en Villanueva de la Cañada se identifican un total de cuatro unidades de paisaje: UP1 “Encinares del Guadarrama”, UP2 “Monte bajo y vegas de la campiña”, UP3 “Cultivos y pastizales” y UP4 “Áreas urbanizadas”. De las unidades de paisaje consideradas, puede destacarse la denominada UP1 “Encinares del Guadarrama” por contar con una valoración paisajística alta, justificada tanto por razones ecológicas y culturales, como también por razones históricas.

Respecto de la hidrografía superficial, por el término municipal de Villanueva de la Cañada discurren los siguientes cauces: río Guadarrama, río Aulencia, arroyo de la Huerta Flor, de Galiana, de Peralejo, de Pedro Elvira, de Tanguila, del Molinillo, Palacios, de San Juan, Huerta Flor, de los Pantones, Palancar, Tomillar, Barranco del Majo, barranco de la Tova y barranco de la Viña, entre otros, 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.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, por el municipio discurren las siguientes vías pecuarias: El Cordel de las Espernada, la Vereda de la venta de San Antón y el Cordel Segoviano.



En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, según 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 Villanueva de la Cañada están presentes las clases agrológicas 3, 4 y 5.

Existen en el municipio diversos bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, los cuales quedan protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. De entre todos los bienes podría destacarse el Castillo de Villafranca o Aulencia declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento el 25 de junio de 1985.

En cuanto a las infraestructuras viarias, por el término municipal discurren las siguientes carreteras de titularidad autonómica: M-600 y M-503, pertenecientes a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, M-513, perteneciente a la Red Secundaria y M-521, perteneciente a la Red Local, no discurrendo por el municipio carreteras de la Red de Carreteras del Estado.

Respecto a las infraestructuras de servicios, Villanueva de la Cañada se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, a través de varias arterias con origen en la ETAP Valmayor, a excepción de la urbanización “La Raya del Palancar – Guadamonte”, que se abastece con recursos propios. En cuanto al saneamiento, las aguas generadas en el municipio se tratan en la EDAR Villanueva de la Cañada y la EDAR Guadarrama Medio, ambas localizadas en el término municipal.

En cuanto a la energía eléctrica, la empresa encargada de la distribución en el municipio es i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, existiendo diversas líneas de alta tensión que atraviesan el municipio. Por su parte, atraviesa el municipio de norte a sur, en su zona oeste, el “Gasoducto Semianillo Suroeste de Madrid, Tramo II Griñón-Alpedrete, promovido por Enagás.

Entre otras cuestiones relevantes, cabe destacar la presencia en el término municipal de las instalaciones de la Agencia Espacial Europea, de una planta de compostaje, donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en compost, y de un aeródromo, situado al oeste del núcleo urbano. Asimismo, se localizan en Villanueva de la Cañada dos centros universitarios (Alfonso X El Sabio y Camilo José Cela), un parque acuático (Aquópolis) y un campo de golf (Club de Golf “La Dehesa”).

En cuanto a los riesgos naturales existentes en el municipio que se analizan en el Documento Inicial Estratégico, pueden destacarse el riesgo de inundación por avenidas y crecidas, principalmente en las inmediaciones de los cauces del río Guadarrama, del río Aulencia y del arroyo de los Palacios, y el riesgo de incendio forestal, que pese a que el municipio no se incluye en las Zonas de Alto Riesgo de Incendio Forestal definidas por el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), se indica en el Avance que en la mayor parte de las masas forestales existentes, en la época estival, el riesgo por incendios forestales alcanza valores muy elevados, siendo especialmente vulnerables al mismo la urbanización Guadamonte y las viviendas dispersas situadas en la zona de El Palancar, y en menor medida, la de la Raya del Palancar, Villafranca y la Mocha Chica.



1.6. Objetivos de la propuesta

1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada aprobada mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su reunión de fecha 20 de noviembre de 1998, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 2 de febrero de 1999 (en adelante PGOU98).

El mencionado acuerdo denegaba la aprobación del ámbito del Sector 3 del suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio y aplazaba la aprobación de los siguientes ámbitos y determinaciones:

- El ámbito de suelo no urbanizable declarado como Bien de Interés Cultural, que deberá recogerse como especialmente protegido por su interés cultural a los efectos de dar protección al Castillo de Aulencia.
- El ámbito del casco antiguo de Regiones Devastadas.
- El ámbito de la carretera M-503, debiéndose incorporar una reserva de 200 metros para el Distribuidor Regional Nororiental
- Los artículos 8.3.8 y 8.7.9 de las Normas Urbanísticas

Con fecha 13 de febrero de 2003, y una vez revocado parcialmente con fecha 1 de agosto de 2002 el mencionado acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2003, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del sector S-3, al haberse subsanado las deficiencias detectadas.

Mediante sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de julio de 2012, fueron declarados nulos tanto el citado acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprobaba la Revisión del PGOU en el ámbito del sector S-3 como el posterior acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2004 por el que se aprobaba definitivamente su correspondiente Plan Parcial.

Clasificación del suelo:

El PGOU98 dividía el término municipal en las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano

El PGOU98 clasifica como suelo urbano a los terrenos que cumplen con las condiciones establecidas en la legislación vigente durante su tramitación, los cuales se sitúan en las siguientes tres localizaciones: en el propio núcleo de Villanueva de la Cañada, en la zona de la urbanización Villafranca del Castillo – La Mocha Chica (al noroeste) y en la zona de la urbanización La Raya del Palancar – Guadamonte (al sureste).

Se incluye en el suelo urbano los terrenos incluidos en instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del Plan General anterior llegaron a aprobarse definitivamente, a las que denomina Áreas de Planeamiento Incorporado (API), así como a las áreas tramitadas conforme al artículo 16 de la entonces vigente Ley del Suelo de 1992. En total se contemplan nueve Áreas de Planeamiento Incorporado correspondientes a planes parciales de sectores de suelo urbanizable del planeamiento anterior, un Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Especial del Sistema General



de Equipamiento Docente de la Universidad y del Sistema General de Comunicación y dos Áreas tramitadas por el citado artículo 16 (Aquópolis y Club de Golf).

Asimismo, el PGOU98 contemplan un total de 14 Unidades de Ejecución en suelo urbano para las que se establece una ordenación específica y pormenorizada, constituyendo unidades de gestión independiente.

Suelo urbanizable

El suelo urbanizable del PGOU98 se integra por los terrenos que se consideran idóneos para ser transformados en suelo urbano para satisfacer las necesidades futuras del municipio. En total se proponen los siguientes cuatro sectores de suelo urbanizable, todos ellos de uso global residencial.

- Sector 1 "Los Pocillos".
- Sector 2 "Las Cárcavas".
- Sector 3 "El Castillo".
- Sector 4 "La Pasada".

Suelo no urbanizable

El PGOU98 clasifica como suelo no urbanizable los terrenos no clasificados como suelo urbano ni como suelo urbanizable, diferenciando entre los que han de ser objeto de protección especial en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora, el acuífero o el equilibrio ecológico.

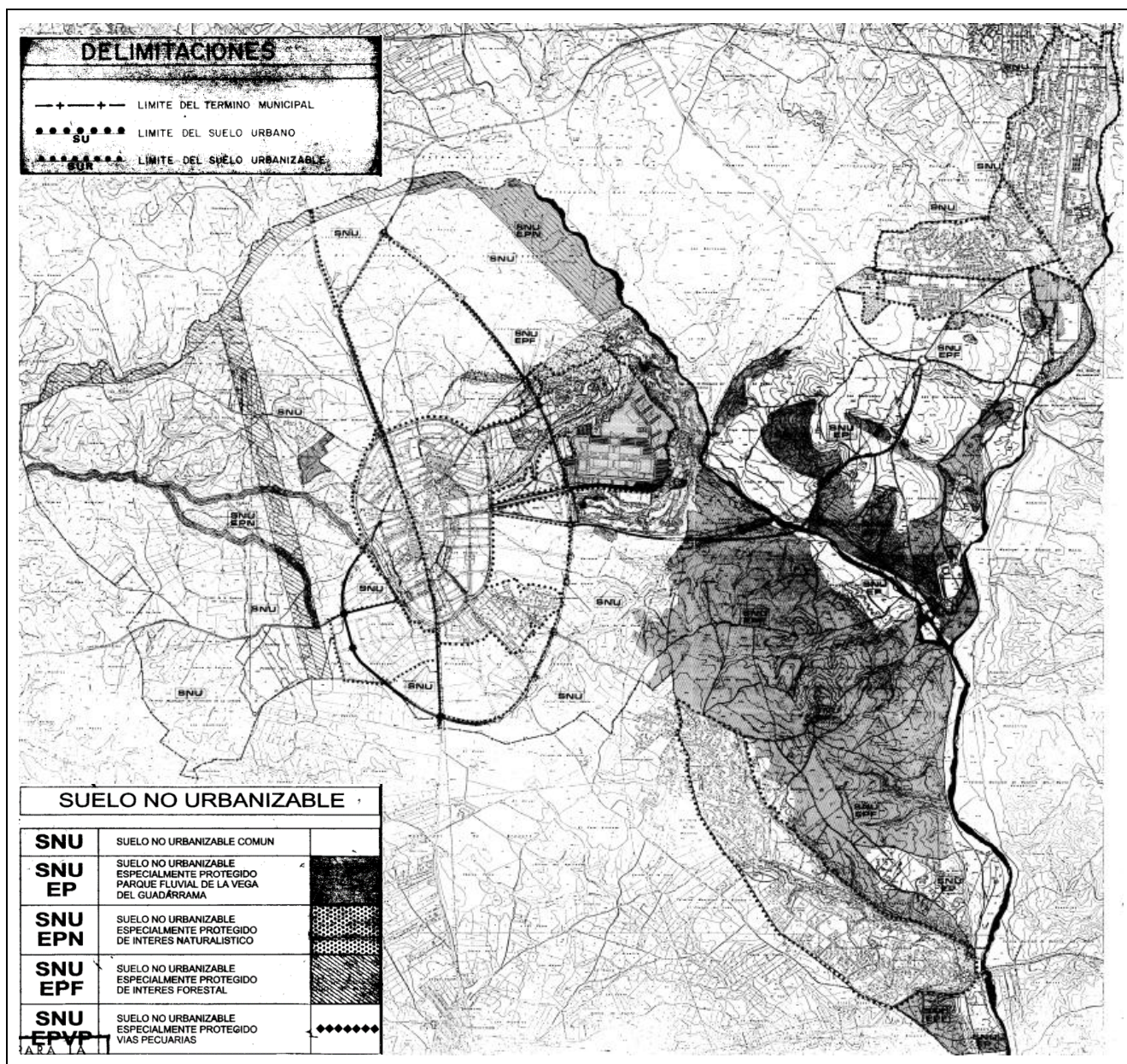
De acuerdo con los planos de ordenación, se contemplan las siguientes categorías de suelo urbanizable:

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable especialmente protegido – Parque fluvial de la vega del Guadarrama
- Suelo no urbanizable especialmente protegido de interés naturalístico
- Suelo no urbanizable especialmente protegido de interés forestal
- Suelo no urbanizable especialmente protegido – Vías pecuarias

Asimismo, el PGOU98 establece como elementos determinantes del desarrollo urbano, el sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, el equipamiento comunitario y para centros públicos y las grandes infraestructuras.

En la siguiente imagen, extraída del plano nº2 "Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable" puede observarse la clasificación del suelo propuesta por el PGOU98:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

Modificaciones del planeamiento vigente

De acuerdo con la información obrante en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR, se observa que el PGOU98 ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales y subsanaciones de errores materiales:

- Modificación Puntual del Plan General relativa a varios artículos de la normativa urbanística. Aprobada definitivamente el 19 de febrero de 2001 (BOCM 14 de marzo de 2001).
- Modificación Puntual del Plan General relativa a la ampliación de la EDAR y otros aspectos de la normativa urbanística. Aprobada definitivamente el 25 de julio de 2002 (BOCM 28 de agosto de 2002).

- Modificación Puntual del Plan General para variar el ámbito de la Unidad de Ejecución 12 en su lindero este. Aprobada definitivamente el 2 de octubre de 2003 (BOCM 3 de noviembre de 2003).
- Modificación Puntual del Plan General relativo al artículo 4.2.6 Uso Comercial para limitar la exigencia de tramitar un Plan Especial en los casos en que la superficie comercial se pretenda instalar sobre terrenos que carezcan de ordenación pormenorizada. Aprobada definitivamente el 28 de junio de 2005 (BOCM 9 de agosto de 2005).
- Modificación Puntual del Plan General para alterar la altura de vallado de los cerramientos de parcela. Aprobada definitivamente el 26 de septiembre de 2006 (BOCM 9 de noviembre de 2006).
- Subsanación de error material en los lindes de las parcelas 98 y 99, en la urbanización Guadamonte. Aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 2008 (BOCM 5 de enero de 2009).
- Subsanación de error material en los lindes de la parcela 63, en la urbanización Guadamonte. Aprobada definitivamente el 5 de marzo de 2009 (BOCM 22 de abril de 2009).
- Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de la Ordenanza “Equipamiento Deportivo Especial Código 6-A”. Aprobada definitivamente el 13 de junio de 2013 (BOCM 4 de julio de 2013).
- Modificación Puntual del Plan General relativa al artículo 9.4.5 de las normas urbanísticas, correspondiente a la regulación de la Ordenanza “Equipamiento”. Aprobada definitivamente el 12 de junio de 2018 (BOCM 20 de junio de 2018).
- Modificación Puntual del Plan General relativa al artículo 7.3.11 “Anuncios” y el artículo 8.7.12 “Condiciones Estéticas” de sus Normas Urbanísticas. Aprobada definitivamente el 10 de julio de 2018 (BOCM 18 de julio de 2018).
- Modificación Puntual del Plan General para dar acceso a la parcela número 92 de la urbanización Guadamonte. Aprobada definitivamente el 8 de julio de 2020 (BOCM 21 de julio de 2020).
- Modificación Puntual del Plan General relativa al solar sito en la calle Orellana, número 4, del núcleo urbano principal, correspondiente a la parcela 23 del Área de Planeamiento Incorporado API-1 de suelo urbano. Aprobada definitivamente el 12 de julio de 2023 (BOCM 21 de julio de 2023).

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Según señala el apartado 15.2 de la Memoria de Información del Avance, *“el grado de desarrollo del Plan General vigente ha sido razonablemente intenso, de modo que a día de hoy el suelo disponible está prácticamente agotado”*.

Respecto de las catorce unidades de ejecución previstas en el suelo urbano del PGOU98, se indica en el apartado 15.2.3.1 de la citada Memoria que se han desarrollado once, quedando pendiente la UE-3, UE-12 y UE-14, todas ellas de uso residencial. Por su parte, en cuanto a las nueve Áreas de Planeamiento Incorporado previstas, a la vista de la ortofoto del año 2023, se observa que todas ellas han sido desarrolladas casi en su totalidad.

Respecto del suelo urbanizable, se señala en el apartado 15.2.3.2 de la mencionada Memoria que los cuatro sectores propuestos cuentan con los correspondientes planes parciales aprobados, no obstante, conforme se ha indicado anteriormente, el plan parcial del sector S-3 “El Castillo” fue declarado nulo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

mediante sentencia judicial. Indica el citado apartado que, los sectores S-2 "Las Cárcavas" y S-4 "Los Pocillos" se encuentran ejecutados, mientras que en el sector S-1 "Los Pocillos" se ha aprobado su última modificación del Plan Parcial en el año 2021, encontrándose en tramitación, a la fecha de elaboración del Avance, el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Respecto de las parcelas vacantes de los sectores ejecutados se indica en los apartados 15.2.3.2.2 y 15.2.3.2.4 que en el caso del sector S-2, de uso residencial, quedan vacantes 140 parcelas, mientras que en el sector S-4, quedan vacantes 2 parcelas de suelo residencial y 6 de uso industrial. Por su parte, el sector no desarrollado S-1 "Los Pocillos" contempla, según la modificación del Plan Parcial aprobada en el año 2021, un total de 2.975 nuevas viviendas.

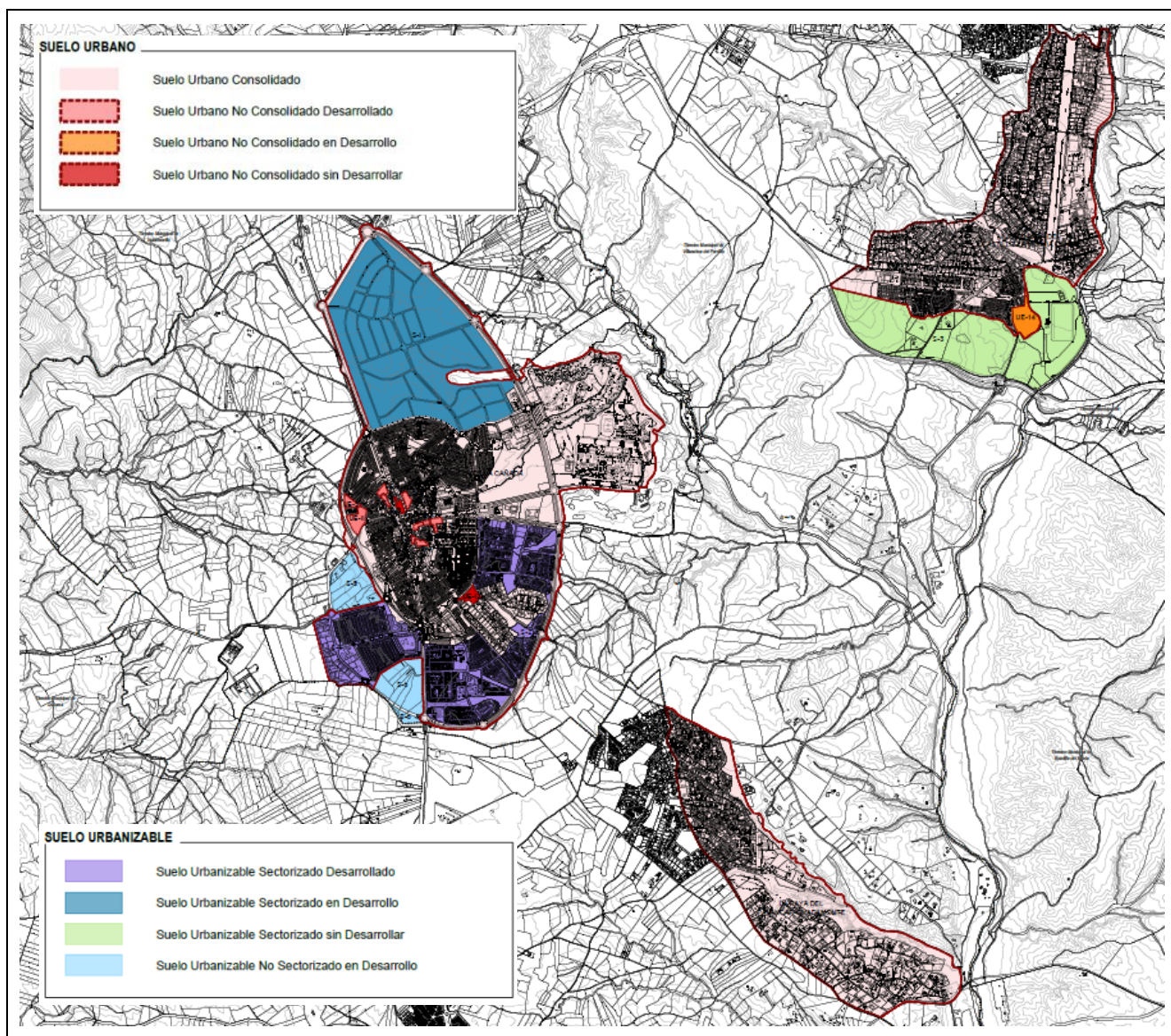
Respecto del sector S-3 "El Castillo", una vez declarado nulo en el año 2012 su correspondiente Plan Parcial, desde entonces, se encuentra en tramitación en el ámbito una modificación puntual del Plan General por la que se crea un nuevo sector de suelo urbanizable denominado "Los Cantizales", con un número máximo de 1.297 viviendas.

No se cuantifica en el documento la capacidad remanente del suelo urbano del PGOU98, no obstante, en el apartado 20.10 de la Memoria de ordenación se señala que, las áreas homogéneas del suelo urbano del Avance, que incluyen principalmente, al suelo urbano consolidado del PGOU98, los sectores desarrollados S-2 y S-4 y el sector no desarrollado S-1, cuentan con una capacidad remanente de 10.302 viviendas. Cabe señalar que esta cifra parece no ser correcta, dado que las viviendas estimadas en este apartado para el Área Homogénea 2, que coincide de manera general con el ámbito del sector S-1, se cifran en 9.735, lo que difiere sustancialmente de las 2.975 nuevas viviendas previstas en la modificación puntual del Plan Parcial, cuya ordenación se incorpora al Plan General.

Por su parte, procede indicar que se encuentran en tramitación, desde el año 2003, dos Planes de Sectorización para transformar suelo clasificado por el PGOU98 como no urbanizable común: el Plan de Sectorización del Sector 5 "El Tejar", con previsión para 374 viviendas y el Plan de Sectorización del Sector 6 "Las Viñas", con previsión para 350 viviendas. No se describen en el Avance las causas que han provocado que no hayan finalizado su tramitación los citados Planes de Sectorización.

En la siguiente imagen, extraída del plano PI-02.3 del Avance, puede observarse el grado de desarrollo del PGOU98.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

Resumen de superficies

De acuerdo con los cuadros de superficies aportados en el Avance, la alternativa 0, que debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, contempla la siguiente división del término municipal en las distintas clases de suelo:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	
		SUPERFICIE (m2s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	8.039.755,00	23,11%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	119.789,00	0,34%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR)	3.321.458,00	9,55%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)	924.226,00	2,66%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)		22.381.786,00	64,34%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		34.787.014,67	100,00%

Cabe señalar que el Avance no detalla el criterio considerado para la elaboración del cuadro, dado que las clases y categorías que figuran se corresponden con las que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y no con las del propio PGOU98. En este sentido, se entiende que el suelo urbano consolidado debería incluir tanto al suelo ya clasificado como tal por el planeamiento vigente como a las unidades de ejecución, áreas de planeamiento incorporado y sectores completamente desarrollados, mientras que el suelo urbanizable debería incluir a los sectores sin desarrollar. Se entiende que el resto del término municipal debería considerarse como suelo no urbanizable.

1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

Según se indica en el apartado 1.2 de la Memoria de ordenación, el Plan General que se propone cuenta con los siguientes objetivos específicos de ordenación urbanística:

- Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado a la legislación urbanística, sectorial y ambiental vigente.
- Incorporar en el nuevo Plan General los planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales aprobadas.
- Definir un modelo de ordenación compacto que ofrezca soluciones a los problemas urbanísticos existentes y dé respuesta a las demandas de crecimiento sostenible para los próximos años, previendo suficientes áreas de nuevo desarrollo y preservando de la urbanización las áreas con mayores valores ambientales del municipio. El nuevo Plan General deberá adaptarse a la realidad actual en cuanto a necesidades, tipos de usos previstos, tipologías edificatorias demandadas, etc.
- Actualizar la normativa (ordenanzas de aplicación) subsanando problemas derivados de su obsolescencia, y dar solución a disfunciones normativas que hayan supuesto problemas para los servicios técnicos municipales en la aplicación del planeamiento.
- Actualizar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes y maximizar el aprovechamiento actual de las redes generales y las infraestructuras municipales.
- Conseguir que las determinaciones normativas del nuevo instrumento de planeamiento sean claras y precisas, para facilitar la interpretación y la aplicación del PGOU, evitando indefiniciones.
- Analizar los problemas de movilidad del municipio y fomentar modos de transporte alternativos favoreciendo los sistemas de movilidad sostenible.
- Integración en el Plan General de criterios para fomentar el urbanismo inclusivo, incluyendo los análisis específicos de impacto sobre los colectivos afectados.
- Desarrollo de un proceso de participación ciudadana durante la elaboración del Plan General para garantizar la transparencia y la integración de las propuestas y sugerencias de la población de Villanueva de la Cañada con el fin de generar un modelo de ciudad consensuado por todos los agentes implicados.
- Establecimiento de medidas para agilizar la gestión urbanística y paliar los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico.
- Priorizar por la regeneración de la trama urbana existente y la colmatación de las áreas vacantes existentes en el núcleo de población.



1.6.3. Alternativas de planeamiento

Según se indica en el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico, el Avance plantea las siguientes alternativas de ordenación:

Alternativa cero

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la revisión del Plan General. En este caso, seguiría en vigor el PGOU98, actualmente vigente, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Alternativa 1

Esta alternativa propone, respecto del suelo urbano, la revisión y actualización del límite fijado en el planeamiento vigente comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística.

En cuanto al suelo urbanizable sectorizado, prevé tres sectores de uso residencial en colindancia con el suelo urbano para fomentar un modelo de crecimiento urbanístico compacto. Por su parte, se clasifica como suelo urbanizable no sectorizados los terrenos situados alrededor de los núcleos de población que no disponen de características medioambientales a proteger y que presentan condiciones apropiadas para un posible crecimiento urbanístico.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable de protección, se clasifican en régimen de especial protección varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. Por otro lado, se define como suelo no urbanizable de protección preservado aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

En cuanto a la previsión de nuevas viviendas, considerando la propuesta de los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial propuestos, y añadiendo las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, se obtiene en esta alternativa una estimación de 4.418 nuevas viviendas para el año horizonte estimado (2042).

Alternativa 2

La alternativa 2 aplica los criterios generales de clasificación del suelo de la alternativa 1, pero con una propuesta de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial ligeramente más amplia, añadiendo dos nuevos sectores en terrenos que la alternativa 1 incluía en el suelo urbanizable no sectorizado.

Esta alternativa propone un total de 5.512 nuevas viviendas para el año horizonte considerado (2042).

Alternativa 3

La alternativa 3 propone un modelo urbanístico con un alcance mucho más ambicioso que el planteado en la alternativas 1 y 2. En este sentido se añaden a la propuesta de la alternativa 2 otros tres sectores de suelo urbanizable residencial, los cuales ocupan terrenos incluidos en las anteriores alternativas en el suelo urbanizable no sectorizado.

Esta alternativa propone un total de 7.364 nuevas viviendas para el año horizonte considerado (2042).

Alternativa 4 (alternativa seleccionada)

La alternativa 4 incluye una propuesta de suelo urbanizable residencial más comedida respecto a la planteada en la alternativa 3 y ligeramente más reducida respecto a la Alternativa 2, que pueda dar



una respuesta más ajustada a la demanda real de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU (2042). Además, esta alternativa incluye una propuesta de nuevo suelo urbanizable sectorizado industrial y nuevo suelo urbanizable sectorizado de uso terciario para dar respuesta a una posible demanda futura de dichos usos. De esta manera, esta alternativa plantea un total de seis sectores de suelo urbanizable, cuatro de uso residencial, uno de uso industrial y uno de uso terciario.

En cuanto a la previsión de las nuevas viviendas, esta alternativa propone un total de 5.366 para el año horizonte estimado (2042).

Resumen de superficies de las alternativas consideradas:

El siguiente cuadro, incluido en el apartado 4.3 del Documento Inicial Estratégico, resume las superficies propuestas por las distintas alternativas para cada clase y categoría de suelo:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3		ALTERNATIVA 4	
			m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		8.039.755,00	23,11%	10.806.647,06	31,07%	10.806.646,99	31,07%	10.806.647,06	31,07%	10.807.024,32	31,07%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		119.789,00	0,34%	11.520,98	0,03%	11.520,98	0,03%	11.520,98	0,03%	11.520,98	0,03%
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	3.321.458,00	9,55%	869.548,77	2,50%	1.606.052,86	4,62%	2.839.830,83	8,16%	1.412.909,27	4,06%
		INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	180.516,56	0,52%
		TERCIARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	213.587,12	0,61%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		924.226,00	2,66%	2.036.421,40	5,85%	2.099.917,10	6,04%	866.059,04	2,49%	1.319.403,31	3,79%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			22.381.786,00	64,34%	21.062.876,46	60,55%	20.262.876,73	58,25%	20.262.956,76	58,25%	20.842.053,11	59,91%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			34.787.014,67	100,00%	34.787.014,67	100,00%	34.787.014,67	100,00%	34.787.014,67	100,00%	34.787.014,67	100,00%

Selección de alternativas

Se señala en el citado apartado 4.3 del Documento Inicial Estratégico que la alternativa 4 resulta la elección más adecuada para Villanueva de la Cañada por ajustarse mejor a los objetivos de ordenación fijados para el nuevo Plan General, dado que es capaz de responder a las necesidades de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año horizonte 2042, cuantificada en 5.227 nuevas viviendas.

Comentario a las alternativas consideradas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas nuevas clasificaciones de suelo deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Respecto de la Alternativa 0, se entiende que esta alternativa debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas previstas en los ámbitos y sectores no desarrollados, las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, debe tenerse 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 ello, se entiende que, todas las alternativas propuestas deberían responder a las necesidades de vivienda detectadas, o al menos, que se deberían plantear diferentes variantes de ordenación para la alternativa 4, eligiendo aquella que resulte ambientalmente más adecuada, y en caso contrario, justificando adecuadamente la



decisión adoptada. Asimismo, debe tenerse en cuenta para cuantificar la capacidad residencial de estas alternativas a las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, ya sean las que puedan construirse en los solares vacantes, como las que resulten, en su caso, de los cambios normativos propuestos.

Finalmente, 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 2.2.2 de la Memoria de ordenación, de acuerdo con el análisis y diagnóstico previo realizado, se ha adoptado un modelo territorial para el municipio basado en las siguientes pautas de ordenación:

- Plantear un crecimiento moderado, priorizando por colmatar las áreas periurbanas limítrofes al casco urbano, evitando grandes desarrollos de suelo urbanizable que suponga un incremento excesivo de suelo edificable que comprometa la viabilidad y sostenibilidad del PGOU.
- El PGOU preverá un crecimiento residencial con baja densidad, que dé respuesta a la actual demanda de suelo residencial existente en Villanueva de la Cañada y a la carencia de suelo vacante disponible, teniendo en cuenta, también, la demanda de vivienda de la población flotante vinculada a los Centros Universitarios existentes en el municipio (UAX y Camilo José Cela).
- Diversificar los usos previstos y favorecer la variedad de tipologías edificatorias en los nuevos desarrollos, de forma que se evite la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas con el fin de generar un tejido urbano heterogéneo y mixto.
- Incorporar en el PGOU la ordenación de los sectores ya desarrollados definidos por el planeamiento anteriormente vigente (sectores S-2 y S-4). Asimismo, se incorporará en el PGOU la ordenación del sector S-1 “Los Pocillos” conforme a la Modificación del Plan Parcial aprobada en diciembre de 2021, como suelo urbano, dado que se prevé la culminación de la ejecución de las obras de urbanización antes de la aprobación definitiva del Plan General.
- Plantear al suroeste del casco urbano dos sectores de suelo urbanizable sectorizado en los ámbitos en los que se están tramitando Planes de Sectorización (Sector 5 “El Tejar” y Sector 6 “Las Viñas”), colmatando el anillo viario municipal en su zona suroeste (Avda. España y Calle Sierra de Guadarrama).
- Estudiar una solución urbanística para la zona situada al Sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica (antiguo Sector S-3), cuyo planeamiento de desarrollo fue declarado nulo por sentencia judicial del Tribunal Supremo. Se planteará una propuesta de ordenación, apoyada en el estudio ambiental realizado, que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.



- Estudiar la posible integración de las urbanizaciones de La Raya del Palancar – Guadamonte con el casco urbano, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población en torno al Camino de las Fuentes hasta el límite con el término municipal de Brunete.
- Se reconsiderarán de forma global las categorías de suelo no urbanizable, adaptándolas a lo previsto en la Ley 9/2001.
- Se plantearán operaciones de regeneración y renovación en el suelo urbano del casco que complementen la oferta de suelo urbanizable y revitalicen el tejido urbano de las áreas centrales del núcleo de Villanueva de la Cañada.

Cuantificación de la propuesta

El Avance del Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases y categorías:

SUELO URBANO

Según se indica en el capítulo 1 del Título IV de la Memoria de ordenación, el Avance clasifica como suelo urbano a los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). Dentro del suelo urbano se diferencias dos categorías, el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado:

Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado del Avance está constituido por los siguientes ámbitos:

- Los que estaban clasificados como tal en el PGOU98, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidas en la LSCM, las Áreas de Planeamiento Incorporado (API), en las que se mantiene, con carácter general, el planeamiento parcial que sirvió para su desarrollo y el área tramitada por el artículo 16 de la entonces vigente Ley del Suelo correspondiente al Aquópolis.
- Las Unidades de Ejecución definidas en el PGOU98 que a la fecha de redacción del Avance han culminado el proceso de su desarrollo. Asimismo, se clasifican como suelo urbano consolidado los terrenos que integraban la antigua UE-3 puesto que cumplen los requisitos legalmente establecidos para su inclusión en esta categoría de suelo y los suelos incluidos en la antigua UE-14, ya que su grado de desarrollo se encuentra muy avanzado, por lo que antes de la aprobación definitiva del PGOU habrán alcanzado dicha condición.
- Los sectores de suelo urbanizable definidos en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del Avance han culminado el proceso de su desarrollo S-2 “Las Cárcavas” y S-4 “La Pasada”. Asimismo, se incluye también en esta categoría de suelo el sector S-1 “Los Pocillos”, que cuenta también con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del Avance se encuentra culminando la gestión para su desarrollo, estimándose que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas en dicho sector se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.
- El área de equipamiento municipal delimitada en el PGOU al suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, compuesta por el cementerio y tanatorio de Villanueva de la Cañada, el punto limpio y la planta de compostaje de Villanueva de la Cañada.



Conforme se señala en el capítulo 1 del Título V de la Memoria de ordenación, el Avance delimita en esta categoría de suelo cuatro actuaciones aisladas en las que se plantean diversas actuaciones de regeneración del tejido urbano en la zona centro del núcleo de Villanueva de la Cañada, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. No se incluyen en esta fase de Avance las correspondientes fichas de ordenación y gestión de estas actuaciones, no obstante, se señala en el documento que ocupan una superficie bruta total de 21.535,43 m² de suelo e implican un incremento respecto de las viviendas existentes de 144 unidades.

Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado del Avance integra a los terrenos que ocupan la Unidad de Ejecución UE-12 del PGOU98, dado que no han culminado el proceso de su desarrollo, pasando a denominarse ámbito de actuación SUNC-1. El siguiente cuadro de elaboración propia muestra sus principales parámetros, los cuales se han obtenido de los cuadros de superficies del Título VII de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	Uso Global	SUP (m ²)	Edificabilidad Total (m ²)	Nº Viviendas
SUNO-01 "La Dehesa"	Residencial	11.520,98	1.382,52	5
TOTAL AR		11.520,98	1.382,52	5

Según se indica en su correspondiente ficha de ordenación y gestión, será necesaria la tramitación del correspondiente Plan Parcial para el desarrollo del ámbito de actuación.

En cuanto a las superficies del suelo urbano, de acuerdo con los datos que figuran en los cuadros de superficies del Título VII de la Memoria de ordenación, esta clase de suelo ocupa un total de **10.818.545 m²**, de los cuales 10.807.024 m² corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado y 11.521 m² a la categoría de suelo urbano no consolidado.

SUELO URBANIZABLE

El Avance del Plan General distingue en el suelo urbanizable las dos categorías que establece la LSCM, el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado:

Suelo urbanizable sectorizado:

Según se indica en el apartado 1.4.1 del Título IV de la Memoria de ordenación, se categoriza como suelo urbanizable sectorizado estrictamente a aquellos suelos que el plan general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

En total, se proponen los siguientes seis sectores, cuatro de ellos con uso global residencial, uno con uso global terciario y el restante con uso global industrial:

- **Sectores SUR-R1 y SUR-R2:** Se trata de suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste. Se corresponden con suelos sobre los que se están tramitando los Planes de Sectorización del Sector 5 "El Tejar" y Sector 6 "Las Viñas", respectivamente. Constituyen la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirán completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste.



- **Sector SUR-R3:** Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU al sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del casco urbano con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete.
- **Sector SUR-R4:** Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. El Sector SUR-R4 se localiza sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales). Tal y como se ha señalado anteriormente, en el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue declarado nulo por sentencia judicial.
- **Sector SUR-I1:** Este sector constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global industrial y se plantea con el objeto de potenciar los usos industriales y dar respuesta a una posible demanda futura. Se trata de los suelos situados al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de suelo urbano consolidado.
- **Sector SUR-T1:** Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global terciario del PGOU, con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503, como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada.

Se muestran en el siguiente cuadro los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable propuestos, los cuales se han obtenido de los datos que figuran en los cuadros de superficies del Título VII de la Memoria de ordenación:

DENOMINACIÓN	Uso Global	SUP (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Nº Viviendas
SUR-R1 “Las Viñas”	Residencial	137.568,84	48.149,09	350
SUS-R2 “El Tejar”	Residencial	147.473,73	51.615,81	374
SUS-R3 “Villanueva Sur”	Residencial	531.518,18	180.811,73	797
SUS-R4 “Los Cantizales”	Residencial	596.348,52	117.707,72	700
SUS-I1 “Industrial”	Industrial	180.516,56	61.375,63	-
SUT-T1 “Terciario”	Terciario	243.083,22	68.347,88	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		1.807.012,95	533.355,27	2.221

Según se indica en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión, el Plan General incorporará para los sectores SUS-R1, SUS-R2 y SUS-R4 la ordenación pormenorizada que se apruebe definitivamente en los respectivos planes de sectorización y modificación puntual del PGOU98 que se encuentran en tramitación, mientras que para el resto de sectores se establece la necesidad de tramitar el correspondiente Plan Parcial para su desarrollo.

Suelo urbanizable no sectorizado:

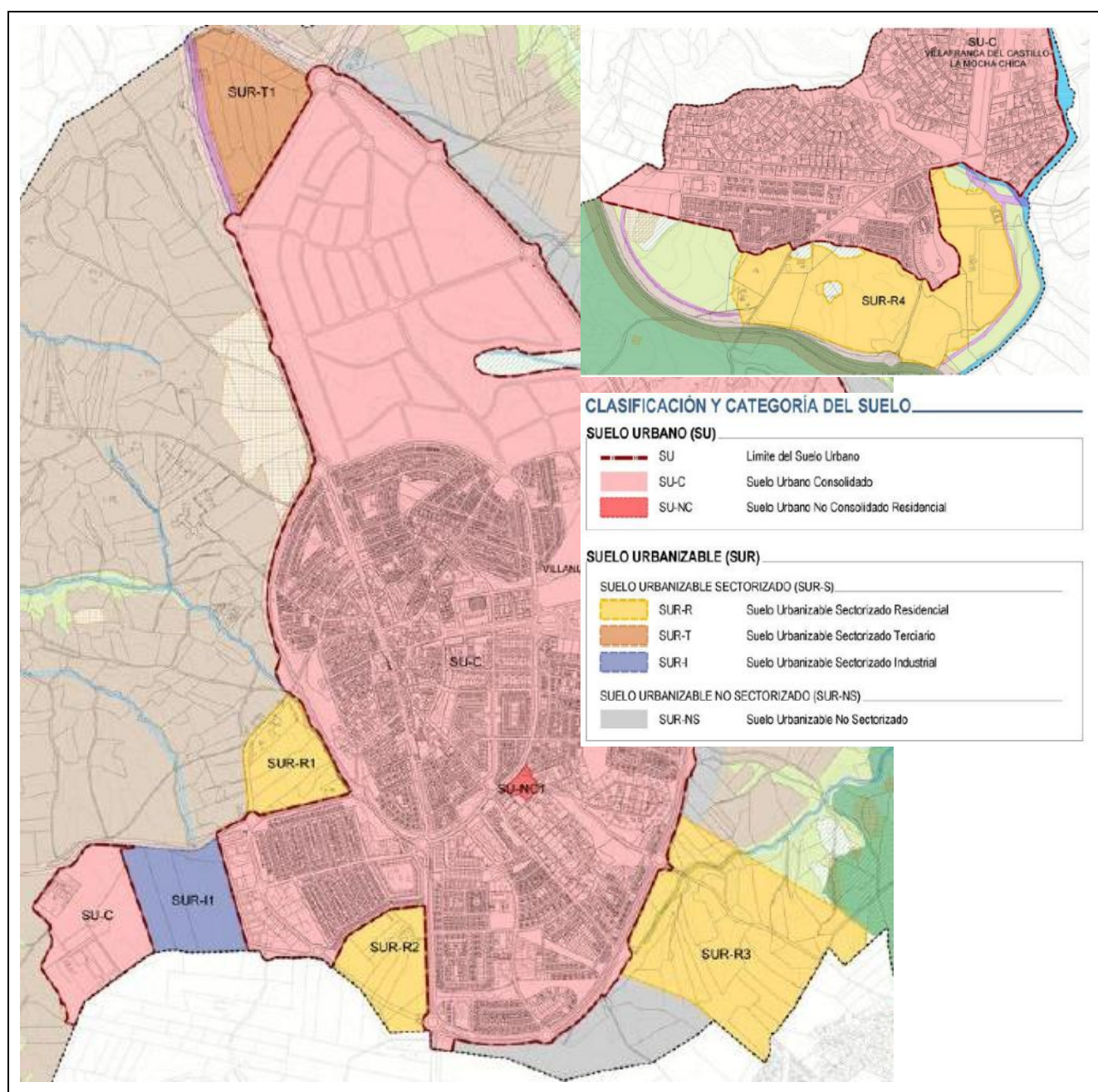
Según se señala en el apartado 1.4.2 del Título IV de la Memoria de ordenación se categorizan como suelo urbanizable no sectorizado al resto de suelos urbanizables del municipio, al no considerarse necesaria su transformación en suelo urbano para satisfacer las demandas previstas, el cual se



encuentra constituido por una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada (al este y al sur), incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf al este del casco.

En cuanto a la superficie total que ocupa el suelo urbanizable, de acuerdo con los datos que figuran en los cuadros de superficies del Título VII de la Memoria de ordenación, esta clase de suelo ocupa un total de **3.126.416 m²**, de los cuales 1.807.013 m² corresponden a la categoría de suelo urbanizable sectorizado y 1.319.403 m² a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

En las siguientes imágenes, incluidas en el apartado 1.4.2 del Título IV de la Memoria de ordenación, puede observarse la localización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado propuestos en el Avance:



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se indica en el apartado 1.5 del Título IV de la Memoria de ordenación que el suelo no urbanizable de protección del Avance comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. En este sentido prevé las siguientes categorías y subcategorías de suelo no urbanizable de protección:

Suelo no urbanizable de protección especial (SNUP-E)

El Avance contempla las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E del Parque Regional - Máxima Protección (SNUP-E-PR1):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Máxima Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR2):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Protección y Mejora del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR3):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Mantenimiento de la Actividad del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-600, M-521, M-503 y M-513.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes (SNUP-E-M):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial constituidos tanto por los Montes Catalogados como Preservados existentes en el término municipal, sobre todo en su zona este.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Según se indica, dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de suelo no urbanizable de protección especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Suelo no urbanizable de protección preservado (SNUP-P)

El Avance contempla las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P Agrícola (SNUP-P-AG):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en la zona oeste del término municipal y también en



algunas áreas al este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, que requieren ser preservados para los usos agrícolas.

- **SNUP-P Paisajística (SNUP-P-PA):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se localizan principalmente en el extremo oeste del término municipal, así como en el entorno de diversos cauces que atraviesan el municipio. Asimismo, se ha incluido en esta subcategoría una banda de suelo de cien metros colindante al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, como banda de protección del espacio natural protegido.

A continuación, se muestran en el siguiente cuadro las superficies que ocupan cada una de las categorías y subcategorías de suelo no urbanizable de protección señaladas, las cuales se han obtenido de los cuadros de superficies del Título VII de la Memoria de ordenación:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m ²)
Suelo no urbanizable de protección especial	SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección	10.575.609
	SNUP-E-PR2 Parque Regional. Protección y mejora	266.645
	SNUP-E-PR3 Parque Regional. Mantenimiento	424.891
	SNUP-E-CA Carreteras	562.166
	SNUP-E-CR Caudes y Riberas	675.564
	SNUP-E-VP Vías Pecuarias	74.200
	SNUP-E-M Montes	6.686.743
	SNUP-E-CU Cultural	868.895
TOTAL SNU de protección especial		12.299.024*
Suelo no urbanizable de protección preservado	SNUP-P-AG Agrícola	5.540.320
	SNUP-P-PA Paisajística	3.002.709
	TOTAL SNU de protección preservado	8.543.029
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		20.842.053

* Tal y como se ha señalado anteriormente, existen subcategorías de suelo no urbanizable de protección especial que se superponen

De esta manera, de los **20.842.053 m²** que ocupa el suelo no urbanizable de protección, 12.299.024 m² corresponden al suelo no urbanizable de protección especial y 8.543.029 m² al suelo no urbanizable de protección preservado.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según se indica en el apartado 3.8 del Título III de la Memoria de ordenación, el Avance prevé en los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) un total de 2.226 viviendas, de las cuales 5 viviendas corresponden al suelo urbano no consolidado y las 2.221 viviendas restantes al suelo urbanizable sectorizado.

Por su parte, se señala en dicho apartado que para una adecuada previsión del suelo necesario para el uso residencial deben tenerse en cuenta las 2.975 viviendas previstas en el Sector S-1 "los Pocillos" del PGOU98, que tal y como se ha señalado anteriormente, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y se ha incluido en el Avance en el suelo urbano consolidado por entender que la urbanización se va a encontrar completamente ejecutada cuando se apruebe definitivamente el Plan General, y las 21 viviendas previstas en la UE-14 del PGOU98, que al igual que en el caso anterior,



los terrenos que ocupa se han incorporado al suelo urbano consolidado del Avance pese a no haberse finalizado la urbanización. Asimismo, se tiene en cuenta para la previsión de viviendas del Avance el incremento en 144 unidades que establecen las cuatro actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano consolidado. De esta manera, el Plan General propone un total de **5.366 nuevas viviendas**, de las cuales 3.140 (2.975 + 21 + 144) se localizan en el suelo urbano consolidado, 5 en el suelo urbano no consolidado y 2.221 en el suelo urbanizable sectorizado.

Según señala el citado apartado 3.8 que las 5.366 viviendas propuestas, cifra superior a las 5.227 viviendas que el Avance, se considera una previsión *“suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios, proporcionando incluso un ligero margen de crecimiento que puede absorber la demanda de vivienda de la creciente población estudiantil que asiste a los centros universitarios existentes en el municipio, así como dar cabida a un posible repunte de la población joven en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis de la pirámide de población contenida en el estudio demográfico realizado en el presente documento”*

Cabe señalar que el documento no ha tenido en consideración, para calcular la capacidad residencial del Plan General, a las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado no incluidos en el los terrenos del sector S-1 y la UE-14 del PGOU98 o en las actuaciones aisladas delimitadas, las cuales pueden ser significativas, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.6.1. Tampoco se ha tenido en cuenta las nuevas viviendas que pudieran resultar de los cambios normativos que, en su caso, se propongan.

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de superficies de elaboración propia realizado a partir de los datos señalados anteriormente resume la superficie del término municipal que se destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

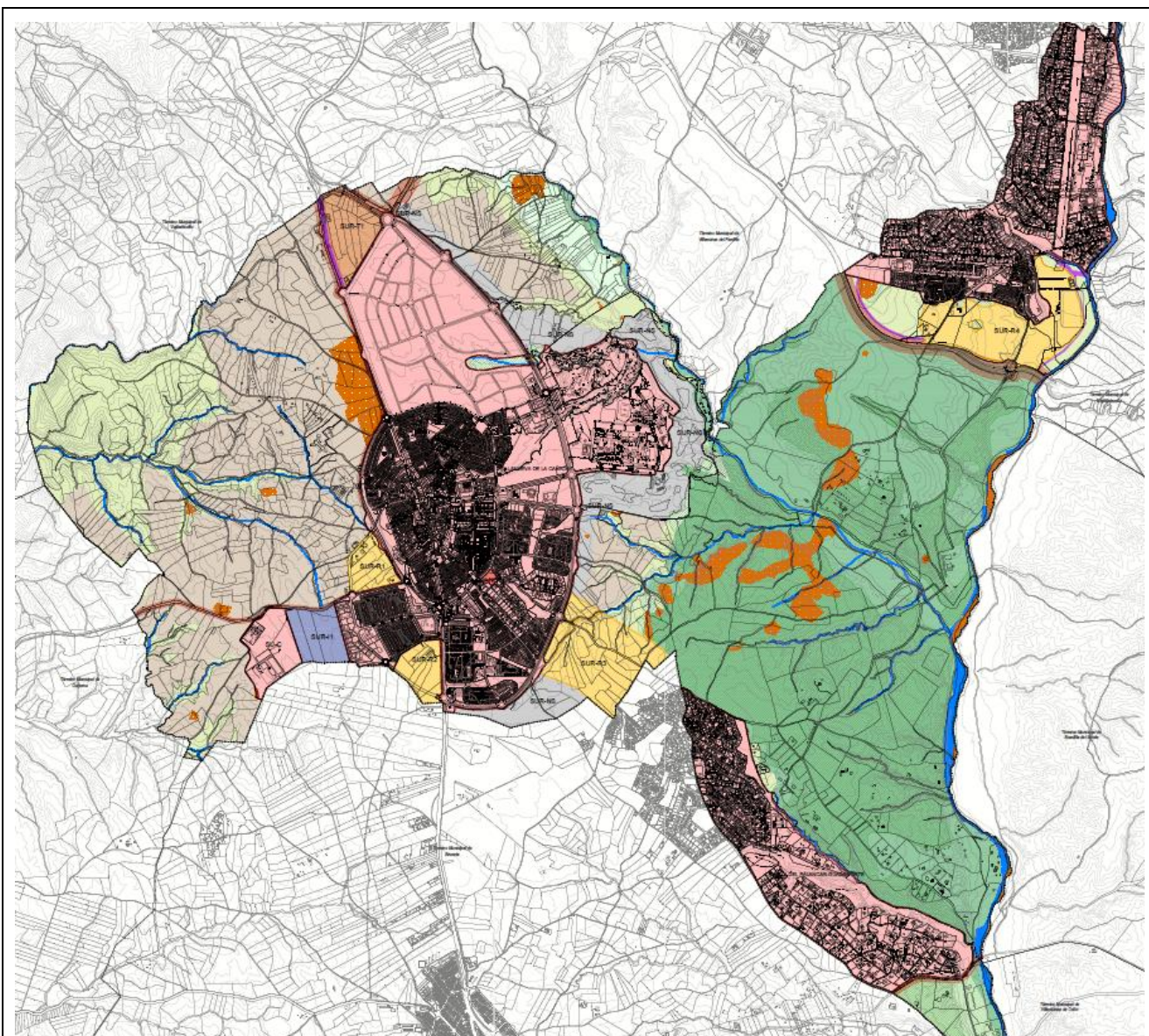
CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nuevas viviendas
		PARCIAL (m²)	%	TOTAL (m²)	%	
Suelo urbano	Consolidado	10.807.024	31,07	20.556.700	31,10	3.140 viv*
	No consolidado	11.521	0,03			5 viv
Suelo urbanizable	Sectorizado	1.807.013	5,19	3.126.416	8,99	2.221 viv
	No sectorizado	1.319.403	3,79			-
Suelo no urbanizable	Protección especial	12.299.024	35,36	20.842.053	59,91	-
	Protección preservado	8.543.029	24,56			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				34.787.015	100%	5.336 viv

* Únicamente se tienen en cuenta las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado incluidas en el sector S-1 “Los Pocillos” (2.975 viv.), en la UE-14 (21 viv) del PGOU98 y en las actuaciones aisladas delimitadas (144 viv.)

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen, extraída del plano PO-02 “Clasificación del suelo”, las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el Plan General:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestion.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788



SUELO URBANO (SU)

	SU	Límite del Suelo Urbano
	SU-C	Suelo Urbano Consolidado
	SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado Residencial

SUELO URBANIZABLE (SUR)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)

	SUR-R	Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial
	SUR-T	Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario
	SUR-I	Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)

	SUR-NS	Suelo Urbanizable No Sectorizado
---	--------	----------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)

	SNUP-E-PR1	Parque Regional. Máxima Protección
	SNUP-E-PR2	Parque Regional. Protección y Mejora
	SNUP-E-PR3	Parque Regional. Mantenimiento de la Actividad
	SNUP-E-CA	Carreteras
	SNUP-E-CR	Cauces y Riberas
	SNUP-E-VP	Vías Pecuarias
	SNUP-E-M	Montes
	SNUP-E-CU	Cultural

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)

	SNUP-P-AG	Agrícola
	SNUP-P-PA	Paisajística



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 ambiental, 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 evaluación ambiental, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se ha sometido, con fecha 28 de agosto de 2024, 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 a 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)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos 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 Tago (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Boadilla del Monte
- Ayuntamiento de Brunete
- Ayuntamiento de Majadahonda
- Ayuntamiento de Quijorna
- Ayuntamiento de Valdemorillo
- Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo
- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

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

- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid
- Área de Planificación y Gestión de Residuos (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados (se adjunta copia):

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 4 de septiembre de 2024.
Este organismo estima que la figura de planeamiento general en tramitación no genera afecciones directas ni indirectas a la Red de Carreteras del Estado.
- Ayuntamiento de Boadilla del Monte, recibida el 18 de septiembre de 2024.
Este ayuntamiento señala en su informe que no se observa ninguna afección de relevancia desde el punto de vista urbanístico.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 19 de septiembre de 2024.
Este organismo señala que Villanueva de la Cañada no está considerado 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, indica que el Avance no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con materias de su competencia, no realizando otras observaciones ni sugerencias.



- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, recibida el 20 de septiembre de 2024.

Este ayuntamiento señala que la memoria del Avance no contempla a Villaviciosa de Odón como municipio colindante, ni se incluye un análisis de la clasificación de suelo en este municipio.

Asimismo, informa que el suelo del término de Villaviciosa de Odón colindante con Villanueva de la Cañada está clasificado como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Parque Regional del Guadarrama, zona de máxima protección, existiendo correspondencia con la clasificación de los terrenos propuesta en el avance para los terrenos limítrofes.

Por su parte, señala que sería conveniente que, dentro del plano de encuadre territorial, se indicaran las afecciones sectoriales y el planeamiento vigente en los municipios colindantes con el fin de obtener una visión global del planeamiento con los municipios vecinos.

Finalmente, indica que, tanto en el plano PI-06.01 “Usos actuales del suelo” como en el plano PA-04.01 “Usos del Suelo”, se identifica el uso del suelo en el que se ubica la EDAR Guadarrama Medio como suelo de labor, entendiendo que dicho extremo es una errata.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 23 de septiembre de 2024.

Esta subdirección general señala que, deberán tenerse 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.

- Ayuntamiento de Valdemorillo, recibida el 27 de septiembre de 2024.

Este ayuntamiento señala en su informe que, considera conveniente que el desdoblamiento de la carretera M-600 llegase, al menos hasta la carretera M-510, así como que se disponga una nueva rotonda en el sur del municipio de Valdemorillo que permita que el tráfico se desvíe hacia la carretera M-503 sin necesidad de entrar en el municipio de Villanueva de la Cañada, o bien disponer esta rotonda en varios niveles de forma que no se interrumpa el tránsito desde Valdemorillo hacia Villanueva del Pardillo.

- Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, recibida el 2 de octubre de 2024.

Este ayuntamiento señala que es necesario delimitar correctamente el límite de los términos municipales de Villanueva de la Cañada y Villanueva del Pardillo considerando las discrepancias existentes entre las diferentes fuentes de información.

En cuanto a las comunicaciones y el transporte señala que el incremento de población supondrá el aumento del tráfico en las carreteras que comunican Villanueva de la Cañada y Villanueva del Pardillo por lo que se hace necesario adaptarlas a dicha demanda. Por su parte, teniendo en cuenta el incremento de población previsto en el Avance, y el posible que se plantee desde este Ayuntamiento, considera conveniente incorporar nuevos modos de transporte público.

Respecto de las infraestructuras de saneamiento señala que el Avance no prevé una nueva estación depuradora, poniendo de manifiesto que la situación actual de la depuradora existente es un impedimento para la ejecución del vigente Plan General de Villanueva del Pardillo, por lo que considera necesario que los nuevos desarrollos incorporen nuevos elementos de depuración.

En cuanto a las infraestructuras eléctricas, señala que tampoco se contempla una nueva subestación, señalando que la situación actual se encuentra al límite para asumir las demandas de energía existentes, por lo que estima conveniente que se incorpore suelo necesario para dicha infraestructura.



Por otro lado, se indica que no se ha tenido en cuenta el acuerdo establecido entre ambos municipios en relación a la parcela de uso terciario de Villafranca del Castillo, junto al río Guadarrama, por la que transcurren dos conductos de conexión del arroyo de los Boleros al río.

Finalmente, se señala que las determinaciones urbanísticas contenidas en el Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada, no deben condicionar de ningún modo, ni el actual ni el futuro planeamiento urbanístico del municipio de Villanueva del Pardillo.

- Ecologistas en Acción, recibida el 8 de octubre de 2024.

Esta organización comparte la necesidad de actualizar el Plan General, si bien, no está de acuerdo con que el modelo del PGOU98 se haya agotado, pues considera que ha quedado lejos de cubrir sus objetivos de desarrollo.

Respecto de la justificación de los objetivos y la propuesta de ordenación del plan señala que el presunto incremento del número de habitantes en el que se basa la propuesta no se corresponde con un natural crecimiento de la población local, sino al efecto llamada que ha movido a personas que habitaban en otros municipios a alojarse en la localidad de la mano de una oferta de vivienda que le resultaba de interés. Asimismo, cuestiona que sea necesario disponer de nuevas superficies comerciales e industriales en la localidad, como tampoco se necesita la superficie de suelo urbanizable delimitada al oeste de la avenida de España y que la flanquea de norte a sur.

En cuanto a la evaluación de alternativas, señala que el documento no se realiza un análisis multicriterio de las distintas alternativas propuestas en el que se considere otro factor que no sea el del incremento de población y la necesidad de vivienda. Asimismo, señala que no se ha tenido en cuenta la importante población flotante y visitante de la localidad ni los eventuales impactos acumulativos y sinérgicos derivados, por un lado, del eventual desdoblamiento de la M-600 o de la posible instalación de un centro de residuos y un vertedero en la localidad y, por otro lado, de los planeamientos de los municipios colindantes.

Por su parte, señala que no se han realizado adecuados trabajos de campo para la elaboración del inventario ambiental, poniendo de manifiesto errores en la cartografía de los hábitats, incluidos los de interés comunitario. Señala además que no se analiza que tampoco se realiza un análisis ambiental en detalle respecto de los impactos en el tráfico rodado, la contaminación, la emisión de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, la disponibilidad y consumo de energía, y otros elementos críticos.

Respecto de los impactos territoriales y ambientales del Plan General señala que el crecimiento urbanístico que se plantea agravaría situaciones que ya se dan en el municipio, entre otros, la excesiva dependencia de vehículos a motor, la emisiones contaminantes a la atmósfera, la presión en el medio natural o el gran consumo de agua y energía. Especialmente, se destacan los negativos impacto que suponen el sector R-4 "Los Cantizales", propuestos sobre suelo no urbanizable de protección y el Sector R-3 "Villanueva Sur", que desnaturaliza la fisionomía del municipio y asfixiaría el Parque regional del Curso Medio del río Guadarrama en una de las zonas de mayor nivel de protección del mismo.

Finalmente, en cuanto a la protección del patrimonio señala que deberían incluirse como bienes patrimoniales los caminos de titularidad municipal y que deberían aportarse medidas para favorecer la desocupación de las vías pecuarias en aquellas zonas en que están invadidas o, en caso de que esto no fuera posible, su compensación por otras superficies.

- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 9 de octubre de 2024.

Este centro directivo señala que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.



- Red Eléctrica de España, recibida el 9 de octubre de 2024.

Esta entidad señala que pueden resultar afectadas dos líneas eléctricas de su propiedad (L/E 400 kV Galapagar–Moraleja y L/E 220 kV Majadahonda–Talavera), solicitando que se tengan en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 21 de octubre de 2024.

Este área estima necesario incluir una serie de medidas preventivas y consideraciones de los potenciales efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población para que resulten compatibles con dicha planificación, las cuales se refieren a la protección de la población general y a los establecimientos con población vulnerable, a los criterios sanitarios frente a plagas urbanas, relativos al abastecimiento de agua, a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, a la exposición al gas radón, a las instalaciones y emplazamientos con amianto y contaminación electromagnética, a la previsión de suelo para usos dotacionales y a la planificación concurrente.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 4 de noviembre de 2024.

Este organismo 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.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 13 de noviembre de 2024.

Este organismo señala que los desarrollos previstos por el Avance tendrán un impacto sobre las necesidades del transporte público y las condiciones de la oferta actual, recomendando que el estudio de tráfico y movilidad complementario al PGOU, analice las necesidades futuras y explore propuestas de mejora bajo criterios razonables de viabilidad y sostenibilidad, tanto para la población residente como para las áreas de actividad económica o docente, como el Campus Universitario de Alfonso X El Sabio.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 4 de marzo de 2025.

Esta dirección general informa en los términos establecidos en el informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Comunidad de Madrid/ Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, el cual realiza una valoración de la situación del plan respecto del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y la Zona Especial de Conservación, la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, los Montes Preservados, los terrenos forestales, los Hábitats, el Dominio Público Hidráulico, las Vías Pecuarias, otras zonas de interés ambiental, las infraestructuras, la vegetación y el paisaje, la fauna y la protección frente a la contaminación atmosférica y lumínica.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 23 de abril de 2025.

Este centro directivo emite informe sobre 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.

- Canal de Isabel II, recibida el 15 de julio de 2025.

Este organismo 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.

- Área de planificación y Gestión de Residuos, recibida el 28 de enero de 2026.

Esta área considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico incorpore un Informe de la calidad del suelo que contenga, al menos, la información especificada para la fase 1 en las directrices que se adjuntan al informe, estableciéndose una serie de condiciones específicas para la investigación de la calidad del suelo en determinados ámbitos del municipio.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance y deben tenerse en consideración para elaborar las fases sucesivas 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 de 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 Villanueva de la Cañada, 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:

- 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 1.6.3, se entiende que la Alternativa 0 debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas previstas en los ámbitos y sectores no desarrollados, las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado.

Respecto de las otras alternativas a considerar, tal y como se ha indicado en el citado apartado 1.6.3, debe tenerse 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 ello, se entiende que, todas las alternativas



propuestas deberían responder a las necesidades de vivienda detectadas, y no solo aquella que se pretenda seleccionar.

En cuanto a la selección de la alternativa a desarrollar por el Plan General, debe realizarse un análisis multicriterio en el que se consideren otros factores además del cumplimiento de las necesidades de viviendas detectadas, seleccionándose aquella alternativa que resulte ambientalmente más beneficiosa, o en caso contrario, justificando adecuadamente la decisión adoptada.

- El Plan General debe incluir la normativa urbanística de aplicación al suelo urbano consolidado, describiendo, en su caso, las modificaciones introducidas respecto a las del planeamiento vigente a los efectos de poder determinar si se produce un incremento en la superficie edificable o en el número de viviendas y así realizar un adecuado dimensionado del Plan General, con una correcta previsión de redes públicas y una adecuada valoración de sus repercusiones ambientales.
- Debe completarse el inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado, señalando para cada instalación 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.
- El Plan General debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada que se incorporen al mismo, ya sean los definidos por el propio Plan General como los instrumentos de planeamiento que ya han sido aprobados definitivamente con anterioridad.
- Deben eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid o la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Debe completarse y corregirse el 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). El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

- 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.

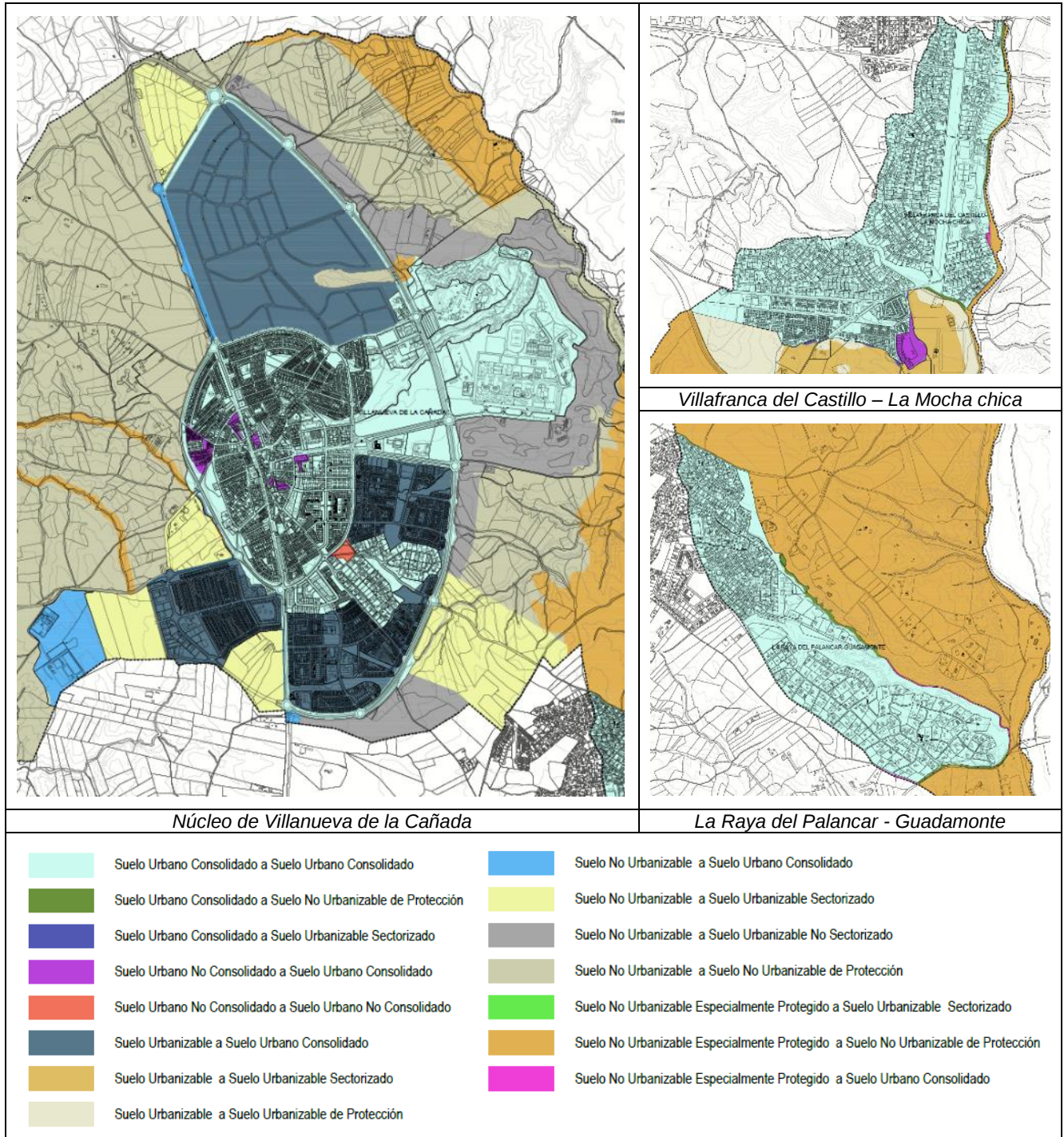
2.3. Aplicación de la Ley de evaluación ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

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

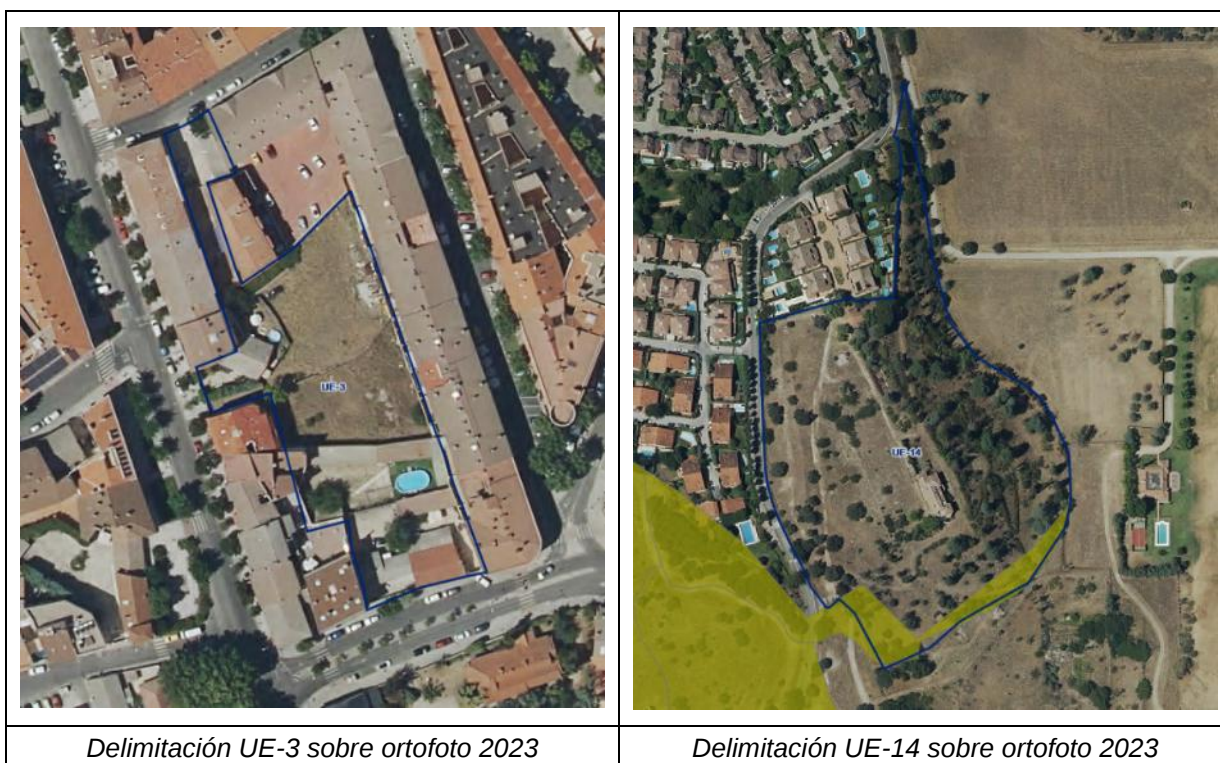
Las siguiente imágenes, incluidas en el resumen ejecutivo del Avance, muestran los cambios propuestos en cuanto a la clasificación del suelo respecto de lo contemplado en el PGOU98:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

En cuanto al **SUELO URBANO**, se observa en la anterior imagen que el Avance incluye en la categoría de **suelo urbano consolidado** a una serie de terrenos no considerados como tales en el planeamiento vigente, los cuales se describen a continuación:

1. Los terrenos ocupados por las unidades de ejecución y los sectores de suelo urbanizable del PGOU98, que conforme se ha indicado en el anterior apartado 1.6.1, han sido completamente desarrollados.
2. Los terrenos ocupados por las unidades de ejecución UE-3 y UE-14 del PGOU98, pese a no haber sido desarrolladas por entender, para el caso de la UE-3, que se cumplen los requisitos legalmente establecidos para su inclusión en esta categoría de suelo y para la UE-14, que habrán alcanzado dicha condición antes de que se apruebe definitivamente el PGOU dado el avanzado grado de desarrollo de su gestión. En las siguientes imágenes, obtenidas del visor SIT, se muestra la situación de los terrenos en el año 2023.



Procede destacar respecto de UE-14 la presencia en su interior de un bien integrante del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (La Huerta / Ermita de San Antón), así como el importante número de árboles existentes en el interior de su delimitación, parte de los cuales se cartografían como terreno forestal por el visor ambiental de la Comunidad de Madrid. Por su parte, a la vista del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, se observa que la mayor parte del ámbito cuenta con un riesgo muy alto por incendios forestales.

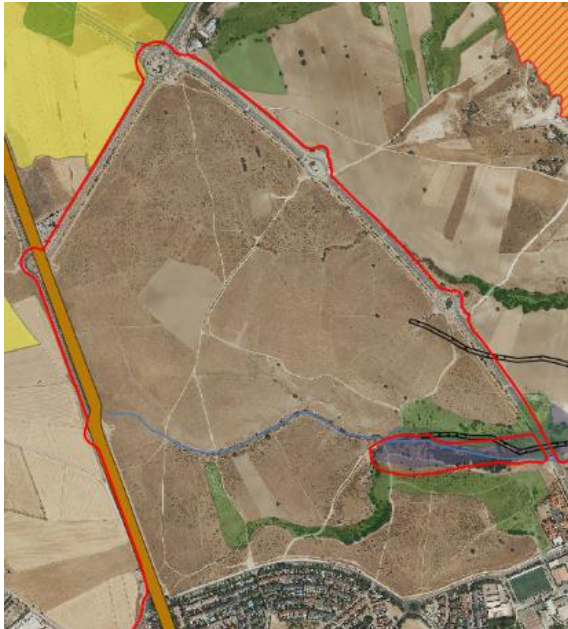
3. Los terrenos ocupados por el sector de suelo urbanizable S-1 “Los Pocillos” del PGOU98, ubicado al norte del núcleo urbano y que, conforme se ha adelantado en el apartado 1.6.1 cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2004 y modificado en los años 2006, 2009 y 2021. Según se indica en el Avance, se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado por entender que antes de la aprobación definitiva del Plan General las



obras de urbanización previstas en dicho sector se encontrarán ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Ambiental Estratégico respecto de la modificación puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente en el año 2021, cuyo objeto era modificar la ordenación pormenorizada del sector. Dicho informe, de fecha 29 de marzo de 2021, establecía una serie de condicionantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del sector (SIA 19/047).

Los terrenos ocupados por el sector resultan afectados por la presencia de diversos arroyos, de terreno forestal, de hábitats de interés comunitario y por la colindancia con el Cordel de la Espernada y con la carretera M-600.

	
<i>Ordenación Mod. PP 2021</i>	<i>Principales afecciones (en verde: terreno forestal, en naranja: vía pecuaria; en azul: arroyos; en negro: Hábitats)</i>

Tal y como puede observarse en la anterior imagen, pese a clasificarse en el Avance como suelo urbano consolidado los terrenos ocupados por sector de suelo urbanizable S-1 "Los Pocillos" del PGOU98 se encuentran en su estado natural.

- Los terrenos ocupados por las instalaciones del punto limpio, la planta de compostaje, el cementerio y tanatorio municipal, así como sus zonas aledañas, clasificados por el PGOU98 como suelo no urbanizable común y que en el Avance se califican como equipamiento ubicado en suelo urbano consolidado. Estos terrenos se ubican al suroeste del núcleo urbano, se encuentran separados de este unos 500 metros aproximadamente, y lindan al sur con el término municipal de Brunete.

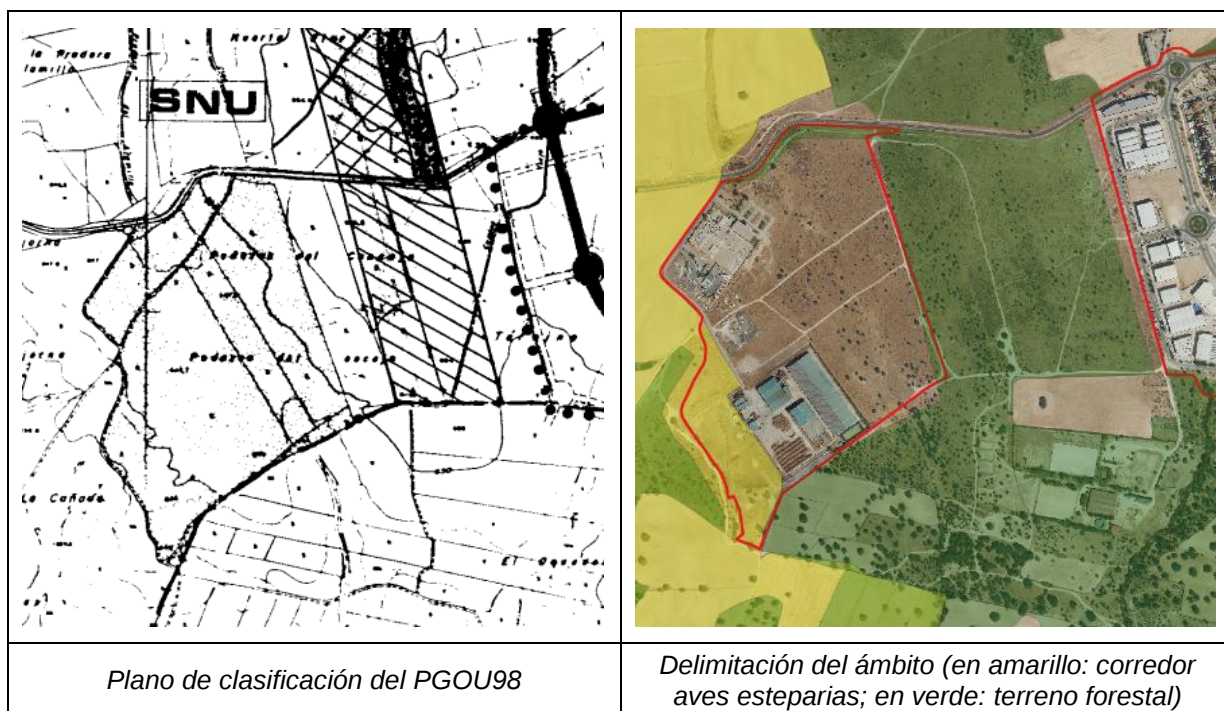
Por el extremo suroeste de ámbito discurre el corredor principal de Aves Esteparias denominado "Corredor de la Sagra", definido en el documento denominado "*Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de Oportunidades para el Bienestar Social y la Conservación del Patrimonio Natural*". Asimismo, existen en el



ámbito un número importante de ejemplares arbóreos, así como terrenos cartografiados como terreno forestal según el visor ambiental de la Comunidad de Madrid, los cuales se sitúan en los extremos norte y este del mismo. Por su parte, en la esquina suroeste del ámbito, pero exterior a él, se encuentra una fortificación de la guerra civil (Trinchera de las Caudalosas) la cual forma parte del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid. Cabe señalar que el ámbito se ubica muy próximo al nuevo trazado previsto para la carretera M-600 según el Avance del Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032.

De acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la mayor parte del ámbito cuenta con un riesgo por incendio forestal que varía entre alto y muy alto.

En cuanto a los terrenos limítrofes del ámbito pertenecientes al termino municipal de Brunete, su Plan General los clasifica como suelo no urbanizable de protección – Manchas de vegetación.



- Finalmente, se incorporan al suelo urbano consolidado otros terrenos no clasificados como tales por el planeamiento vigente vinculados a la carretera M-600 y situados al norte y sur del núcleo de Villanueva de la Cañada, así como pequeñas porciones de terrenos de borde de las urbanizaciones La Raya del Palancar – Guadamonte y Villafranca del Castillo – La Mocha Chica.

Respecto del **suelo urbano no consolidado**, tal y como se ha indicado en el apartado 1.7, el Avance contempla un único ámbito de actuación (SUNC-1) que ocupa los terrenos que integraban la Unidad de Ejecución UE-12 no desarrollada del PGOU98, los cuales se sitúan en la zona sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada y se encuentran vacantes en la actualidad.

Respecto del **SUELO URBANIZABLE**, tal y como se ha descrito en el apartado 1.7, el Avance contempla los siguientes seis sectores que integran la categoría de **suelo urbanizable sectorizado**:

1. **Sector SUR-R1 “Las Viñas”**, que ocupa terrenos clasificados por el PGOU98 como suelo no urbanizable común ubicados al suroeste del núcleo urbano. Tal y como se ha señalado en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7, sobre estos terrenos se encuentra en tramitación desde el año 2003 el Plan de Sectorización del Sector 6 “Las Viñas”, el cual no ha llegado a aprobarse definitivamente. Según se indica en su correspondiente ficha de ordenación, el Plan General incorporará la ordenación pormenorizada del documento de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

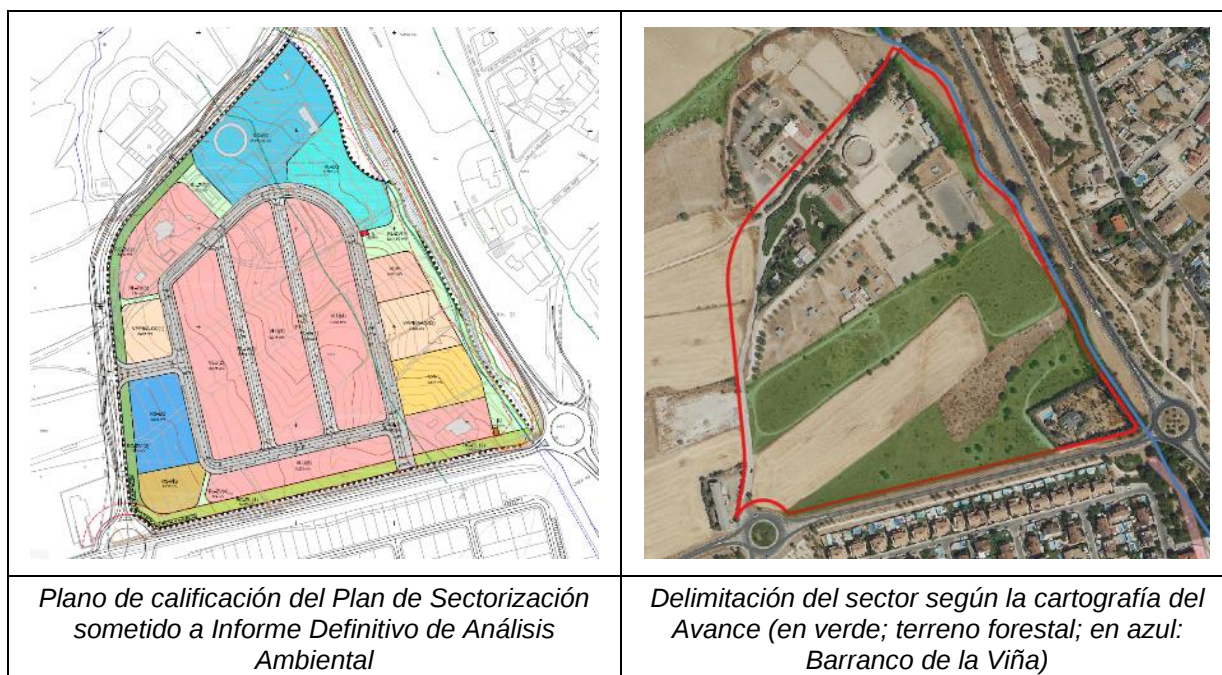
Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Definitivo de Análisis Ambiental emitido por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental respecto del citado Plan de Sectorización con fecha 7 de mayo de 2012 en el que se establecían una serie de condicionantes ambientales para el desarrollo del sector (SIA 11/083). Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 2019 la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático informa respecto de la validez del citado Informe Ambiental, señalando que no le sería de aplicación la Ley 21/2013 de evaluación ambiental en el caso que se estime que se continúa con la tramitación iniciada en 2006, siendo válido el Informe Definitivo de Análisis Ambiental emitido en el caso de que el órgano sustantivo determine que se trata de la continuación de dicho procedimiento, debiendo dar cumplimiento a lo recogido en el informe de manera previa a su aprobación definitiva (SIA 19/168). Finalmente, con fecha 2 de abril de 2024, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular contesta una nueva consulta sobre la vigencia del citado Informe Ambiental reiterándose en lo señalado en el anterior escrito de fecha 17 de diciembre de 2019 (SIA 24/061).

Las principales afecciones ambientales de los terrenos ocupados por el sector son el ruido y la contaminación generada por las carreteras M-521 y M-600 con las que linda el sector en sus extremos sur y este, la presencia en su extremo este de un curso de agua denominado Barranco de la Viña y de terreno forestal.

Finalmente, cabe señalar que se han observado diferencias entre la delimitación y la edificabilidad que contempla el Avance para el sector y las que se establecían en el Plan de Sectorización sometido a Informe Definitivo de Análisis Ambiental. Según se observa en los correspondientes planos de ordenación, principalmente se incorpora al suelo urbanizable del Avance los terrenos ocupados por el vial V₁₋₁₄ que delimita el sector por el oeste y que el PGOU98 incluía en el Sistema General de Comunicaciones. Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial para el desarrollo de los Viales de Conexión V₁₋₁₁ y V₁₋₁₄, el cual establecía la ordenación pormenorizada de dichos viales, y que concluyó con la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética con fecha 2 de junio de 2023 (SIA 22/196).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788



2. **Sector SUR-R2 “El Tejar”**, que ocupa terrenos clasificados por el PGOU98 como suelo no urbanizable común ubicados al suroeste del núcleo urbano, en el límite del término municipal. Del mismo modo que para el sector SUR-R1, se encuentra en tramitación desde el año 2003 el Plan de Sectorización del sector 5 “El Tejar” para el desarrollo de estos terrenos, estando previsto en el Plan General incorporar la ordenación pormenorizada que se apruebe definitivamente.

Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Informe Definitivo de Análisis Ambiental emitido por la entonces Dirección General de Medio Ambiente respecto del citado Plan de Sectorización con fecha 25 de octubre de 2016 en el que se establecían una serie de condicionantes ambientales para el desarrollo del sector (SIA 14/004). Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 2019 la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático informa respecto de la validez del citado Informe Ambiental en los mismos términos que lo señalado anteriormente para el Plan de Sectorización del Sector 6 (SIA 19/148).

Las principales afecciones ambientales de los terrenos ocupados por el sector son el ruido y la contaminación generada por la carretera M-600 con la que linda el sector en sus extremo este, la vía pecuaria denominada “Cordel de la Espernada” cuyo trazado es coincidente con dicha carretera, la presencia de terreno forestal y de un yacimiento documentado (Fortificaciones de la Peñuela) integrante del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

Al igual que en el caso del sector SUR-R1, se han observado diferencias entre la delimitación y la edificabilidad que contempla el Avance para el sector y las que se establecían en el Plan de Sectorización sometido a Informe Definitivo de Análisis Ambiental. Del mismo modo, se incorpora al sector del Plan General los terrenos ocupados por el vial V₁₋₁₁ que el PGOU98 incluía en el Sistema General de Comunicaciones y cuya ordenación pormenorizada se ha establecido en el Plan Especial descrito anteriormente.

En cuanto a los terrenos limítrofes con el sector pertenecientes al término municipal de Brunete, su Plan General los clasifica como suelo no urbanizable de protección – Manchas de vegetación.

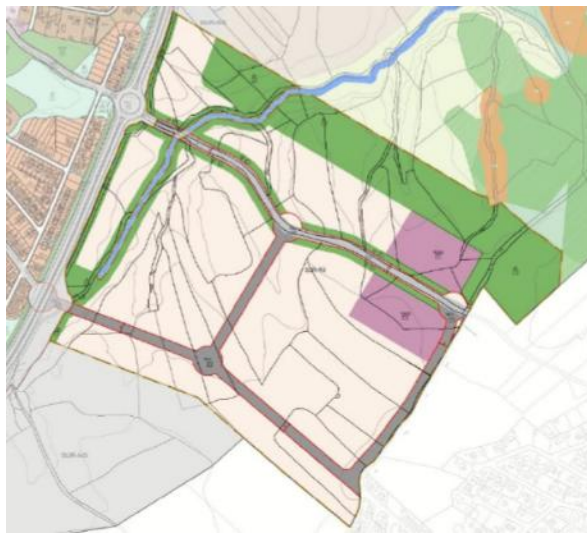
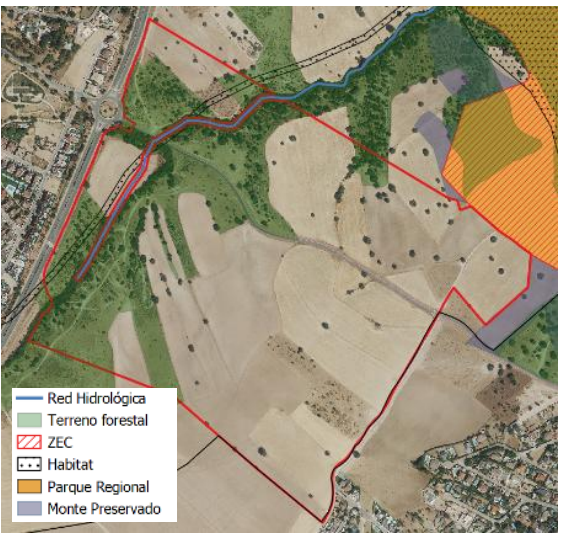


La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276302478584108231788**

	
<i>Plano de calificación del Plan de Sectorización sometido a Informe Definitivo de Análisis Ambiental</i>	<i>Delimitación del sector según la cartografía del Avance (en verde; terreno forestal; en naranja: Colada de la Espernada)</i>

3. Sector SUR-R3 “Villanueva Sur”, que ocupa terrenos ubicados al sureste del casco urbano de Villanueva de la Cañada hasta llegar al límite del término municipal, los cuales se clasifican por el PGOU98 como suelo no urbanizable común, salvo en su extremo sureste, que se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido de interés forestal.

Las principales afecciones ambientales con las que cuentan los terrenos son su colindancia con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, en su zona de máxima protección, con la ZEC Cuenca del río Guadarrama, con montes preservados, así como la presencia de terreno forestal, del Hábitat de Interés Comunitario 6420 “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*”, de una línea eléctrica de 400 kV y del arroyo de las Cárcavas, que pese a excluirse del mismo, condiciona su ordenación y resulta afectado por sus correspondiente zona de policía.

	
<i>Plano del sector incluido en su ficha de ordenación y gestión</i>	<i>Delimitación del sector según la cartografía del Avance</i>



Tal y como puede observarse en las anteriores imágenes, existen discrepancias en cuanto al límite del término municipal considerado en el Avance para la zona sureste del sector y el que figura en los visores de cartografía de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la clasificación de los terrenos limítrofes, el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete los clasifica, en su mayoría, como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, a excepción de los terrenos ya urbanizados, que se clasifican como suelo urbano consolidado.

4. Sector SUR-R4 “Los Cantizales”, que ocupa terrenos situados al sur de la urbanización Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, cerca del límite del término municipal, que el PGOU98 clasificaba como suelo urbanizable incluidos en el Sector S-3 “El Castillo”. Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, mediante sentencia del Tribunal Supremo se declaró nulo el acuerdo por el que se aprobaba la Revisión del PGOU en el ámbito del sector S-3, por lo que en estos terrenos resulta de aplicación el PGOU aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de octubre de 1987, el cual los clasificaba como suelo urbano incluido parcialmente en los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Equipamiento Comunitario, como suelo no urbanizable de especial protección agraria/natural y como suelo no urbanizable de protección natural.

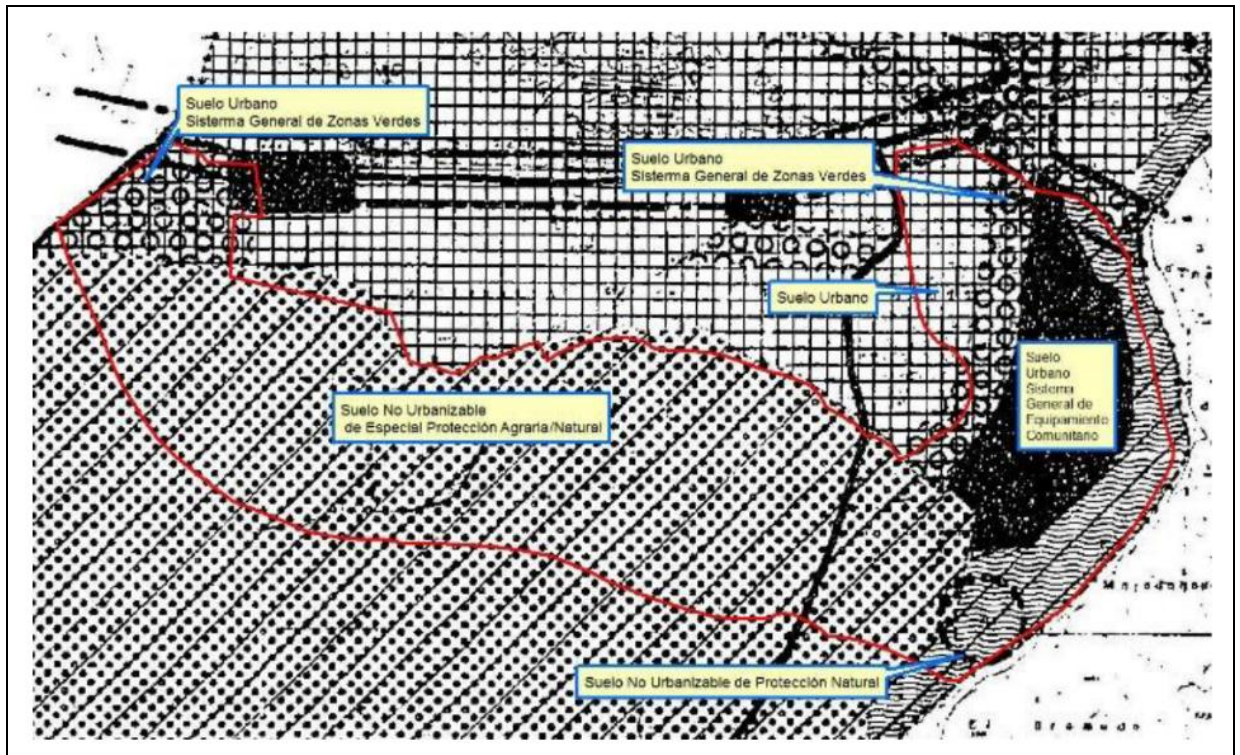
Conforme se ha señalado en el apartado 1.6.1 se encuentra en tramitación en el ámbito una modificación puntual del PGOU98 por la que se crea un nuevo sector denominado “Los Cantizales”, señalándose en la ficha de ordenación y gestión del sector SUR-R4 del Avance que el Plan General incorporará la ordenación establecida por esta Modificación Puntual.

Consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas Declaración Ambiental Estratégica de la citada Modificación Puntual emitida por esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 5 de febrero de 2025, el en la que establecían una serie de condicionantes a tener en cuenta en su desarrollo (SIA 23/149).

Los terrenos ocupados por el sector resultan afectados principalmente por su colindancia con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, con la ZEC Cuenca del río Guadarrama, con Hábitats de Interés Comunitario cartografiados, con Montes Preservados, y con la vía pecuaria “Vereda de la Venta de San Antón”, así como por el ruido y la contaminación generados por la carretera M-513, que limita con el sector por el sur, y por la presencia en su interior de terreno forestal y de un cauce fluvial innominado. Por su parte, a la vista del visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, se observa que una buena parte del sector cuenta con un riesgo alto o muy alto de incendio forestal.

En las siguientes imágenes puede observarse la clasificación de los terrenos que contemplaba el Plan General de 1987, de aplicación en el ámbito, y la delimitación del sector SUR-R4 con sus principales afecciones:





Clasificación de los terrenos del Sector S-3 según el PGOU87
 Fuente: DAE de la Modificación Puntual



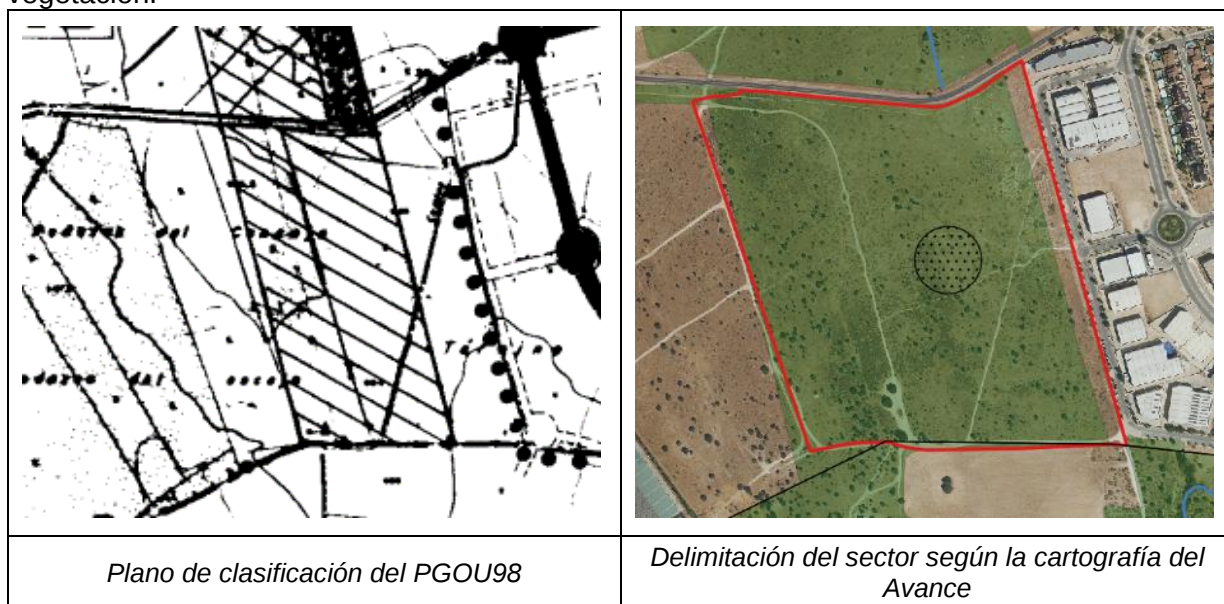
Delimitación del sector SUR-R4 según la cartografía del Avance



5. Sector SUR-I1 “Industrial”, que ocupa terrenos situados al suroeste del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, en prolongación del polígono industrial existente y lindando al sur con el término municipal de Brunete. Los terrenos ocupados por el sector se clasificaban por el PGOU98 como suelo no urbanizable común y reservados, en parte, para un distribuidor regional.

Los terrenos resultan afectados por la presencia del Hábitat de Interés Comunitario 5330 “Matorrales termomediterráneos y pre-estépico” y de terreno forestal cartografiado, así como por su cercanía con el arroyo de Huerta Flor.

En cuanto a los terrenos limítrofes al sur del sector, pertenecientes al término municipal de Brunete, su Plan General los clasifica como suelo no urbanizable de protección – Manchas de vegetación.

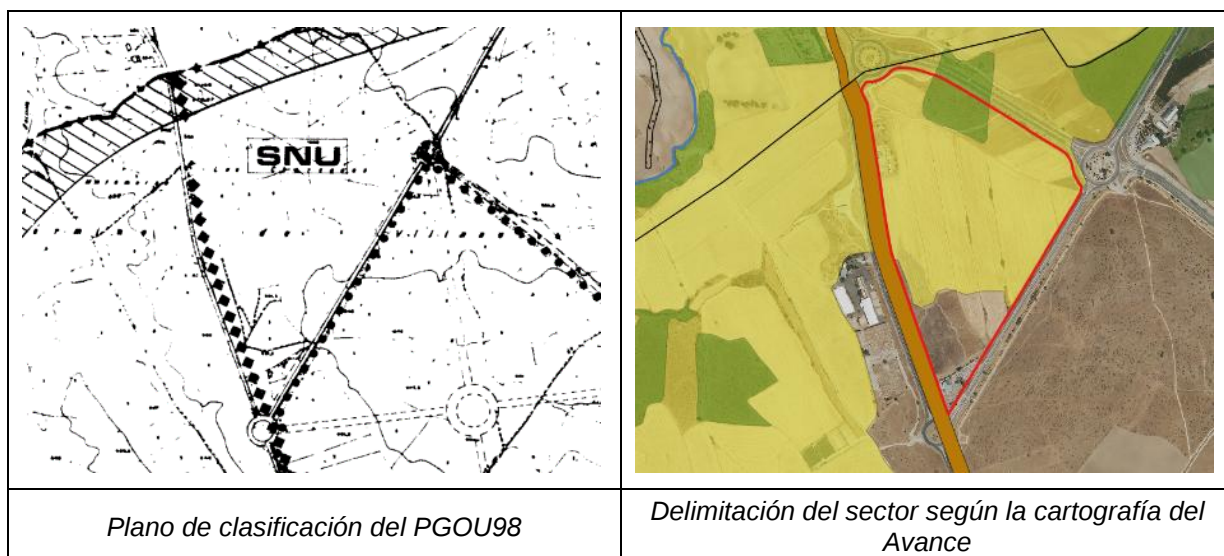


Tal y como puede observarse en la imagen de la delimitación del sector propuesto en el Avance, existe una discrepancia en cuanto al límite del término municipal considerado y el que figura en los visores de cartografía de la Comunidad de Madrid (línea negra).

6. Sector SUR-T1 “Terciario”, que ocupa terrenos situados al norte del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, y separado de este por el antiguo sector de suelo urbanizable S-1 “Los Pocillos”, que tal y como se ha indicado anteriormente se incluye en el suelo consolidado del Avance pese a no estar ejecutado. Los terrenos ocupados por el sector SUR-T1 lindan con el término municipal de Villanueva del Pardillo y se clasifican por el PGOU98 como suelo no urbanizable común y reservados, en su parte norte, para un distribuidor regional.

Las principales afecciones con las que cuentan los terrenos son la presencia del anteriormente citado corredor principal de Aves Esteparias denominado “Corredor de la Sagra”, que ocupa la mayor parte del sector, de las carreteras M-600 y M-513, de la vía pecuaria Cordel de la Espernada y de terreno forestal.



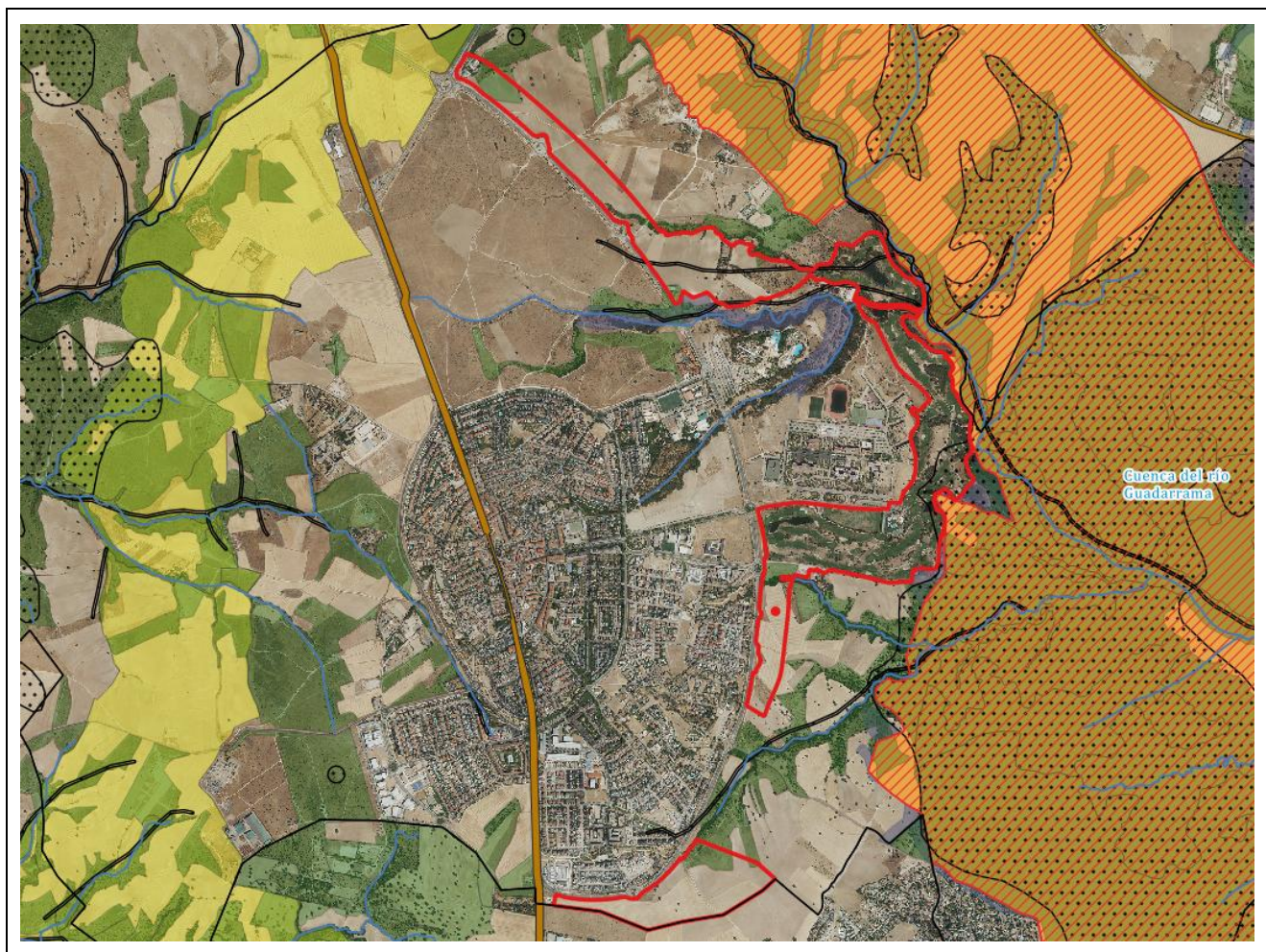


En cuanto a los terrenos limítrofes al norte del sector, pertenecientes al termino municipal de Villanueva del Pardillo, su Plan General los clasifica como suelo no urbanizable común, encontrándose ejecutada en estos terrenos una rotonda de conexión de las carreteras M-600 y M-503.

En cuanto al suelo **urbanizable no sectorizado** propuesto en el Avance, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.7, se distribuye en una corona situada al este y al sur del núcleo de Villanueva de la Cañada, incluyendo los terrenos ocupados por el campo de golf.

Principalmente, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados por el Avance se clasificaban como suelo no urbanizable común por el PGOU98. En cuanto a sus afecciones, pueden destacarse su colindancia con el Parque Regional del Curso Medio de río Guadarrama y su entorno, con la ZEC Cuenca del río Guadarrama y con Montes Preservados, principalmente en la zona del campo de golf y con el "Corredor de la Sagra por el norte, la presencia de terrenos forestales, de Hábitats de Interés Comunitario cartografiados, así como su cercanía con diversos cauces, carreteras o bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.





Justificación de las necesidades de suelo residencial

El apartado 9.3 de la Memoria de información señala, en base a los cálculos realizados a partir de la evolución de la población en el municipio en los últimos años, que Villanueva de la Cañada podrá alcanzar los 36.210 habitantes en el año 2042, lo que supone un incremento 12.544 habitantes respecto de la población que figura en el padrón municipal del año 2022 (23.666 habitantes), situación actual considerada en el Avance, lo que supone un incremento del 53% en el número de habitantes.

En cuanto a la evaluación de las necesidades de vivienda que den respuesta al crecimiento de población estimado, se indica en el apartado 12.4 de la Memoria de información que, considerando una media de 2,40 habitantes por vivienda, dato obtenido a partir de la proyección del tamaño medio de los hogares en España según el INE, serán necesarias para el periodo 2022-2042 unas **5.227 nuevas viviendas**.

En base a estas necesidades, el Avance propone, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.7, un total de **5.366 nuevas viviendas**, considerándose en el documento como una previsión *“suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios, proporcionando incluso un ligero margen de crecimiento que puede absorber la demanda de vivienda de la creciente población estudiantil que asiste a los centros universitarios existentes en el municipio, así como dar cabida a un posible repunte*



de la población joven en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis de la pirámide de población contenida en el estudio demográfico realizado en el presente documento”.

No obstante, como se ha señalado en el citado apartado 1.7, no se ha tenido en consideración para calcular la capacidad residencial del Avance, a las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado que no se incluyen en el los terrenos del sector S-1 y la UE-14 del PGOU98 o en las actuaciones aisladas delimitadas, las cuales pueden ser significativas, así como tampoco a las nuevas viviendas que pudieran resultar de los cambios normativos que, en su caso, se propongan.

Respecto a los datos estadísticos considerados, se entiende procedente señalar que el crecimiento de población del 53% considerado para el año 2042 en el municipio difiere sustancialmente del 15% de crecimiento de población estimado para el conjunto de la Comunidad de Madrid por el Instituto de Estadística para el periodo 2024-2039, sin que se justifique en el documento las causas de esta importante desviación.

Justificación de las necesidades de suelo para actividades económicas

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 un sector uso global industrial (SUS-I1) que ocupa una superficie de 180.516,56 m² y que cuenta con una edificabilidad de 61.375,63 m², y un sector de uso global terciario (SUS-T1) que ocupa una superficie de 243.083,22 m² y cuya edificabilidad es de 68.347,88 m².

Según se indica en el apartado 2.2.4 del Título III de la Memoria de ordenación, en el cual se describe la ordenación de la alternativa 4 (alternativa seleccionada), *“esta alternativa incluye una propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial y nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario para dar respuesta a una posible demanda futura de dichos usos”*, por lo que se entiende que los sectores propuestos para estos usos no darían respuesta a una demanda actual, sino a una posible demanda futura.

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- 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.
- 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, tanto para el uso residencial como para los usos terciarios e industriales, 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.
- Respecto de los sectores propuestos que lindan con otros términos municipales, deberá analizarse la situación de los terrenos limítrofes de estos municipios para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los terrenos rurales y que sirva, si procede, como barrera visual y acústica.
- Deberá tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones realizadas en los informes ambientales emitidos respecto de las iniciativas de desarrollo que se han producido en los diferentes ámbitos y sectores del PGOU99, los cuales se han señalado anteriormente. Todo ello, sin perjuicio de aquellos otros informes que puedan haberse emitido y que deben constar en los archivos municipales.
- De conformidad 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".

2.5. Protección del medio natural

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal informa con fecha 28 de febrero de 2025 en los términos y condiciones establecidas en el informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Comunidad de Madrid – Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno de fecha 9 de diciembre de 2024, cuyas consideraciones, resumidas a continuación, deben tenerse en cuenta en el Plan General:

En relación con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, y con la Zona Especial de Conservación:

Respecto del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado "Los Cantizales" se señala que con fecha 22 de abril de 2024 la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe en relación con la Modificación Puntual del Plan General por la que se crea un nuevo ámbito de suelo urbanizable sectorizado denominado "Los Cantizales", en el que se indica, entre otros aspectos, que existe una discrepancia sobre la intromisión del Sector en los límites del Parque Regional. Dicho informe concluye que, a la vista del informe de la Letrada de la Comunidad de Madrid, de fecha 13 de enero de 2017 y el Estudio Hidrológico e Hidráulico de los cauces presentes en el ámbito, que viene recogido en la documentación aportada por el promotor, los límites del Parque Regional se ajustarían al Dominio Público Hidráulico, por lo que se estará a lo que determine la Confederación Hidrográfica del Tajo.



En relación con la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno

La Franja Periférica de Protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, ha sido establecida en 100 metros en las diversas Juntas Rectoras del Parque Regional celebradas y en la que “se “localizarán usos no agresivos al espacio protegido”, según lo recogido en el apartado 4.7 relativo a Urbanismo y Ordenación del Territorio del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio.

En este sentido se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que:

“La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”.

Lo anteriormente expuesto debería reflejarse tanto en la memoria como en la cartografía del documento “Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva de la Cañada”, conforme a la cartografía de la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

En lo relativo a los Montes Preservados

En cuanto a Montes Preservados, deben considerarse los recintos existentes, manteniendo su condición de Suelo No Urbanizable de Protección.

Se respetarán los límites de las zonas cartografiadas como Monte Preservado, con una calificación acorde con lo establecido en el artículo 9 “Régimen jurídico del suelo”, de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que:

“1. Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística”.

En lo relativo a los terrenos forestales:

Respecto a los terrenos de naturaleza forestal incluidos en el término municipal se recomienda que las zonas que mantienen dichas características forestales se preserven.

No obstante, el Avance del Plan General propone la clasificación como urbanizables de suelos actualmente considerados terreno forestal, por lo que se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección del Naturaleza de la Comunidad de Madrid, establece lo siguiente:



“Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada”.

Por su parte, señala directamente la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 28 de febrero de 2025 que, *“dado que también se contesta sobre la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Estudio ambiental estratégico que deberá acompañar al documento definitivo, se sugiere el estudio en profundidad de los terrenos forestales de régimen general, y teniendo en cuenta las figuras de protección estudiadas en el informe adjunto, se proponga la clasificación de los más relevantes como suelo no urbanizable de protección especial”.*

En lo relativo a los Hábitats:

Para los Hábitats identificados en el término municipal se estará a lo establecido en la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestre, y en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En este sentido, se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 45 apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establecen lo siguiente:

“Artículo 45. Medidas de conservación de la Red Natura 2000

2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies”.

Todas estas medidas de protección deberían quedar reflejadas tanto en la memoria como en la cartografía del documento “Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva de la Cañada”.

En lo relativo al Dominio Público Hidráulico:

Respecto de los cursos de agua presentes en el término municipal se estará a lo determinado por la Confederación Hidrográfica del Tago, como órgano competente en la materia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276302478584108231788**

En lo relativo a las Vías Pecuarias:

Respecto de las vías pecuarias presentes en el término municipal se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia.

En lo relativo a otras zonas de interés ambiental:

Se informa que en el municipio se localiza el Corredor de Aves Esteparias denominado Corredor de La Sagra en el tramo de Villanueva de la Cañada.

Por su parte, se señala que el Avance contempla el establecimiento de corredores de conexión entre zonas de mayores valores medioambientales del término municipal, indicando que se dispondrán preferentemente en el entorno de los arroyos, así como a lo largo de las vías de comunicación que estructuran la red viaria, como la Avenida de España, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, la travesía de la carretera M-600 o el Camino de las Fuentes hacia la urbanización de La Raya del Palancar - Guadamonte. Según se indica en el informe, la definición, límites y medidas de protección para los corredores deberán quedar reflejadas tanto en la memoria como en la cartografía del nuevo Plan General.

Respecto de las zonas de suelo urbano, urbanizable sectorizado, y suelo urbanizable no sectorizado, que incluyan zonas arboladas y que no se hayan desarrollado, se sugiere que, en la medida de lo posible, dichos terrenos arbolados existentes se conserven y se destinen a Zonas Verdes.

En relación con las infraestructuras:

El informe establece las siguientes condiciones:

- La construcción de nuevas infraestructuras o la ampliación de las existentes deberán ser compatibles con la conservación y mejora de los valores naturales presentes en el término municipal. En su caso, se deberán corregir o minimizar los impactos producidos por dichas infraestructuras y recuperar las características naturales de las áreas que estén degradadas por las infraestructuras y su funcionamiento.
- Se deberán recuperar las características naturales de las áreas degradadas por las infraestructuras en funcionamiento u otras actividades.
- Se adoptarán las medidas necesarias de depuración para evitar vertidos, en especial a cauces, que contaminen o degraden los recursos naturales.
- Se realizará un mantenimiento adecuado de las infraestructuras para que no se produzcan accidentes que provoquen daños ambientales, en particular a la avifauna.
- Para prevenir y minimizar los impactos por la construcción de infraestructuras de distribución, saneamiento y depuración, el trazado de dichas infraestructuras deberá realizarse preferentemente evitando zonas de protección y usando sistemas que garanticen la ausencia de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Se tomarán las medidas para minimizar el impacto de las vías de comunicación, compatibilizando las necesidades de circulación con la conservación de valores naturales.
- En las instalaciones de tendidos eléctricos se debería considerar la integración paisajística siguiendo otras infraestructuras lineales existentes y la posibilidad de realizar el tendido de forma subterránea.



- Para los nuevos desarrollos urbanísticos se debería prever una red de saneamiento integral y separativa, así mismo se deberá garantizar la adecuada depuración de todas las aguas residuales producidas en el municipio y deberá dimensionarse de forma adecuada para el total de aguas residuales previstas.
- La red de saneamiento de aguas pluviales debe contar con elementos necesarios para evitar la contaminación de cauces naturales como erosión, sedimentación, contaminación, etc. y estar adecuadamente dimensionada para cumplir dichas funciones.
- La ubicación de las nuevas infraestructuras se debería aproximar en lo posible a las ya existentes, formando núcleos o corredores.
- Se considera necesario plantear las medidas correctoras necesarias para que en los viales no se superen los valores límites de ruido establecidos por la ley.

En relación con la vegetación y el paisaje:

En todas las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan General se debería tener en cuenta las medidas de preservación de la vegetación, ordenando cualquier actuación que implique la destrucción o degradación de la vegetación arbórea o arbustiva tanto en terreno urbano o urbanizable como en terreno no urbanizable, incluyendo sotos y bosques de ribera asociados a los cauces. Aquellos factores extrínsecos a los ecosistemas que supongan fragmentación o alteración de los hábitats y pérdida de la biodiversidad deberán ser eliminados o amortiguados.

En relación con la fauna:

En todas las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan General, se debería tener en cuenta las medidas de conservación y prevención del hábitat natural de las distintas especies de fauna presentes en la zona.

Referente a la protección frente a la contaminación atmosférica

El planeamiento deberá considerar un desarrollo que preserve la calidad del aire, conservando valores de inmisión y emisión de la calidad del aire y evitando la creación de nuevos focos de contaminación atmosférica.

En relación a la protección frente a la contaminación lumínica

Se considera necesario reflejar en el planeamiento la adopción de las medidas adecuadas para reducir los efectos de contaminación lumínica producidos tanto por el alumbrado público como el privado.

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

El Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes en el término municipal, entre ellas, las señaladas por Red Eléctrica en su informe de fecha 9 de octubre de 2024, 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, lo que deberá tenerse en cuenta, especialmente, en el sector de suelo urbanizable SUR-R3, por cuyos terrenos discurre una línea eléctrica aérea de 400 kV propiedad de Red Eléctrica. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.27 del presente Documento de Alcance.

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

En cuanto a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se ha recibido informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 21 de abril de 2025 en el que se realiza una serie de consideraciones a tener en cuenta sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica a tener en cuenta en el Plan General, las cuales se resumen a continuación:

- 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 señaladas en el informe.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica. La calificación de esta zona de protección se deberá incluir en los planos específicos de carreteras.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, no podrá tener otras calificaciones diferentes, calificando así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- Se informa que el Avance del Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 recoge la actuación “Nueva carretera M-600 desde Villanueva de la Cañada a Brunete, entre M-503 y M-501”, así como “Carril Bici paralelo a la carretera M-600”.



- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con la normativa. Además, para todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan. Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
- El Plan General deberá contener 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.
- 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. Se procurará que el acceso a todos los ámbitos del suelo se realice por vías municipales mejorando los accesos actuales
- 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 esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, 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.

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.

2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Deberá garantizarse en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en la que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

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 fecha 7 de noviembre de 1991) 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, estas no deberían computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni 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

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, “Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión (...)”.
- Las Vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General.



- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.
- En todos los planos del Plan deben grafarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.
- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.11. Protección del patrimonio cultural

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance, no se ha recibido contestación a las consulta realizada a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que determine este centro directivo en el informe preceptivo a emitir en el ámbito de sus competencias.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 18 de septiembre de 2024 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 Villanueva de la Cañada.

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 Villanueva de la Cañada existen un total de quince registros.

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 Villanueva de la Cañada existen un registro de elementos relacionados con la arquitectura del agua, 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 frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - o Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - o Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - o Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
 - o Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.



2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendientes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
 - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, 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.

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se podrá utilizar la *“Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid”*, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.



En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. El Plan General 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.

2.13. 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.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

El Avance del Plan General incluye un Estudio Acústico en el que se analiza el ruido previsto para la situación postoperacional en los sectores de suelo urbanizable. Para ello, considera como fuentes de ruido a las infraestructuras viarias, utilizando los datos de tráfico extraídos del “Estudio de Tráfico y Movilidad” que acompaña al Plan General.

Según se indica en el estudio, en los sectores residenciales SUR-R1, SUS-R2, SUS-R3 y SUS-R4 los niveles sonoros superan, en la zona más cercana a las infraestructuras viarias, los objetivos de calidad acústica establecidos para los usos residenciales, mientras que en los sectores SUR-T1, de uso terciario y SUR-I1, de uso industrial se cumplen los objetivos de calidad acústica correspondientes a estos usos.

El estudio establece como medidas correctoras la instalación de pantallas acústicas sobre la M-503, para minimizar el ruido existente en el sector SUR-R4, el templado de tráfico y la utilización de pavimento fonoabsorbente en las carreteras M-501 y M-600 para minimizar el ruido en los sectores



SUR-R1 y SUR-R2, así como la utilización de pavimento fonoabsorbente en la avenida España para minorar el ruido existente en el sector SUR-R3.

Según se indica, con la aplicación de las citadas medidas correctoras, los niveles de ruido del sector SUR-R1 cumplen con los objetivos de calidad acústica establecidos, si bien, en los sectores SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4 se siguen produciendo ligeros incumplimientos en horario nocturno por lo que propone las siguientes medidas adicionales:

- De índole pública: actuando sobre la ordenación detallada que ubique espacios libres o áreas menos sensibles en las zonas afectadas.
- De índole privada: actuando sobre los materiales de los edificios a construir cumpliendo los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior.

Cabe señalar que varias de las medidas correctoras señaladas se localizan fuera del ámbito de los sectores afectados, e incluso alguna de ellas, fuera del ámbito competencial del Ayuntamiento (sustitución del pavimento de las carreteras autonómicas), por lo que deberá preverse en el Plan General, y concretamente, en las fichas de los sectores, la forma en que las medidas correctoras propuestas, que deben asegurar el cumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica, van a hacerse efectivas.

En cualquier caso, el Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio acústico completo que analice el ruido existente en todo el municipio y su compatibilidad con los usos propuestos, definiéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Para ello, deben considerarse 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, el aeródromo situado al oeste del término municipal o las instalaciones industriales en actividad.

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 4m 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.

2.15. 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. de fecha 9 de julio 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, el caudal demandado por los desarrollos propuestos en el núcleo urbano de Villanueva de la Cañada a techo de planeamiento puede ser suministrado desde las arterias existentes. Por otro lado, para el abastecimiento del sector SUR-R4 “Los Cantizales” se considera necesario reforzar y/o ampliar el sistema de aducción actual. En cuanto a la regulación, se deberá ejecutar un nuevo depósito para el abastecimiento del SUR-R4 Los Cantizales”. En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los desarrollos propuestos.

En consecuencia, para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los desarrollos contemplados en el Plan General, se deberán completar las infraestructuras existentes con las infraestructuras de aducción, regulación, transporte y distribución que se señalan en el informe.

En el Plan General deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el 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 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.



En cuanto al suministro de agua regenerada de los ámbitos propuestos junto al núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, quedará condicionado a la suficiente capacidad de volumen de vertido de entrada a la EDAR Villanueva de la Cañada y a la capacidad de producción de agua regenerada de las instalaciones de tratamiento terciario de la EDAR de Villanueva de la Cañada.

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 nuevos desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

Se proponen en el informe una serie de conexiones a las redes de agua regenerada para los desarrollos propuestos en el Plan General que se encuentran ubicados junto al núcleo urbano de Villanueva de la Cañada.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización del sector que vaya a desarrollarse, el promotor de la actuación deberá consultar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. si el Sistema de Reutilización de Villanueva de la Cañada (tratamiento terciario y red de distribución) tiene capacidad suficiente para atender el suministro de agua regenerada del sector.

En el caso de que se solicitase suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del sector SUR-R4 "Los Cantizales", se informa que está en fase de redacción el "*Proyecto de suministro de agua de riego con agua regenerada, Urbanización Villafranca del Castillo (Villanueva de la Cañada) y Villanueva del Pardillo*" en el cual no se encuentran incluidas las zonas verdes del Sector SUR-R4 "Los Cantizales".

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su aprobación.

En cualquier caso, deberá indicarse que, 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 las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento 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:

Con objeto de garantizar el saneamiento de los nuevos desarrollos y ámbitos incorporados se señala que:

- EDAR Villanueva de la Cañada: en la actualidad, la EDAR Villanueva de la Cañada consta de dos líneas de las tres inicialmente proyectadas y no cuenta actualmente con capacidad de depuración suficiente para tratar el volumen de aguas residuales generadas por los sectores incluidos en el Plan General ubicados en el núcleo urbano de Villanueva de la Cañada.

Actualmente se encuentra en proyecto la ampliación de la EDAR Villanueva de la Cañada, en el cual se incluyen los sectores de los Planes de Sectorización del Sector 5 "Las Viñas" y Sector 6 "El Tejar", que se recogen en el Plan General como SUR-R1 "Las Viñas" y SUR-R2 "El Tejar".

- EDAR Guadarrama Medio: esta instalación no tiene en la actualidad capacidad suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes del SUR-R4 "Los Cantizales" propuesto



en el Plan General, junto con los que se generen por los techos de planeamiento vigente de los municipios de Brunete, Villanueva del Pardillo y las Rozas de Madrid, situados en su cuenca vertiente. A este respecto se informa que, a fecha de redacción del informe, Canal de Isabel II, S.A., M.P. está ejecutando las obras de ampliación de esta EDAR, pero al estar limitado el aumento de capacidad de depuración y de transportes de los emisarios asociados por cuestiones medioambientales, no se dispondría con estas obras de la capacidad suficientes para tratar la totalidad de las aguas residuales previstas.

En consecuencia, resulta necesario proponer dentro del Plan General la ampliación del Sistema de Saneamiento Villanueva de la Cañada, mediante la ejecución de una nueva EDAR en Villanueva de la Cañada. Se propone la nueva EDAR a ubicar al este del núcleo urbano, cercana al arroyo del Molinillos, de manera que puedan tratarse en la ampliación del Sistema de Saneamiento los vertidos generados procedentes de los nuevos desarrollos contemplados en el Plan General: SUR-T1 “Terciario”, SUR-R3 “Villanueva Sur” y SUR-I “Industrial”.

La ejecución de la nueva EDAR de Villanueva de la Cañada requerirá destinar una reserva de suelo, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del Plan General. Se adjunta al informe una propuesta de ubicación. En cualquier caso, el suelo reservado deberá quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto a la depuración de los vertidos del sector SUR-R4 “Los Cantizales”, su admisión en el Sistema de Saneamiento Guadarrama Medio queda condicionada a la puesta en servicio de las obras necesarias para ampliar la capacidad de depuración de la EDAR Guadarrama Medio. Esta solución podría verse modificada en función de las soluciones que se adopten para la depuración de la revisión del planeamiento urbanístico de otros términos municipales tributarios del Sistema.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la nueva EDAR de Villanueva de la Cañada y de la ampliación de la EDAR Guadarrama Medio, 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 correspondientes instalaciones. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de dichas infraestructuras, 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 la conexión a la red de saneamiento existente:

La red de saneamiento de Villanueva de la Cañada es de tipo unitaria en el núcleo urbano del municipio y parte de sus urbanizaciones, encontrando redes de tipología separativa en los crecimientos recientes ubicados generalmente hacia el suroeste del núcleo urbano y en las zonas más nuevas de las urbanizaciones.

- 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 y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo,



se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- 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 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.

Se detallan en el informe las actuaciones a realizar para la incorporación a la red de saneamiento de los vertidos provenientes de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General.

Para evitar agravar los problemas e incumplimientos medioambientales provocados por el exceso de caudal que se incorpora en las infraestructuras e instalaciones del Sistema de Saneamiento Villanueva de la Cañada, Canal de Isabel II, S.A., M.P. podrá condicionar la incorporación de los vertidos de aguas negras generadas por las actuaciones anteriores a la reducción en la incorporación de aguas limpias en el Sistema a través de la red de alcantarillado municipal receptora de su vertido, detrayéndose de dicha red un caudal de aguas limpias equivalente a cinco veces el caudal punta que el ámbito evacuará a techo de planeamiento. Para ello, los promotores de los desarrollos contemplados en el Plan General deberán planificar y ejecutar las actuaciones necesarias en la red de alcantarillado para reducir dicha entrada, previa aprobación de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Igualmente, se deberá proponer en el Plan General las correspondiente reservas de suelo necesarias para la construcción de las nuevas infraestructuras o aumento de las existentes (aliviaderos, estaciones de bombeo de aguas residuales, tanques de retención) que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras – SE) y se señalarán en los planos de calificación del Plan General.

En las Normas Urbanísticas del Plan General debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la *Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento*.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas 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.



Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

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 de Villanueva de la Cañada, 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 Plan General, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

Respecto a la afección de terrenos e infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Villanueva de la Cañada 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, S.A., M.P.

El Plan General 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, saneamiento o comunicaciones, según proceda.

En atención a la importancia del servicio público que prestan las infraestructuras e instalaciones que gestiona Canal de Isabel II, el Plan General deberá recoger su existencia con la calificación y ordenanza que garantice su compatibilidad urbanística, así como 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.

El Plan General deberá 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 documento del Plan General incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento de agua y de Reutilización que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que



gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente 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 las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

En el apartado relativo al diseño y características de la red de distribución del agua 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 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”

En el apartado relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

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

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

La aprobación definitiva de los Planes Parciales deberá condicionarse al informe previo a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P. relativo a sus competencia.

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 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 lo señalado en el informe.



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

La ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración contempladas en el informe deberán definirse y valorarse en un nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable 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 para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, 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.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General 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 de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 30 de octubre de 2024 señala que, *“algunos terrenos clasificados como Suelo Urbano Sectorizado Residencial, Industrial y Terciario, así como Suelo Urbanizable No Sectorizado, afectarían al dominio público y sus zonas de servidumbre y policía de cauces de dominio público”.* Es por ello, que indica que, *“las actuaciones planteadas deberán respetar la naturaleza de dominio público hidráulico de estos terrenos y, en todo caso, plantear actuaciones de desarrollo que sean compatibles con los mismos y sus zonas de servidumbre, policía y zonas de flujo preferente e inundables”.*

Asimismo, el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo indica que, *“la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable tramitada en este organismo de cuenca”.*



Respecto a las aguas subterráneas, el informe señala que, dado que la masa de agua subterránea sobre la que se asienta la actuación se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, únicamente se otorgarán concesiones para abastecimiento de población.

Por su parte, el informe señala que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de Plan General 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. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- 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. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. 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.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos. En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en



cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

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

2.17. Protección de la calidad de los suelos

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General las consideraciones realizadas por el Área de Planificación y Gestión de Residuos en su informe de fecha 27 de enero de 2026, las cuales se resumen a continuación:

- Se considera necesario que el futuro Estudio Ambiental Estratégico 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 informe.
- El mencionado Informe incluirá, como mínimo, un Estudio Histórico y del Medio Físico específico para cada uno de los sectores, ámbitos y delimitaciones enumerados en informe 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 delimitaciones, así como los contaminantes que pudiesen haberse liberado, de cara a un eventual diseño, en los supuestos de existencia de indicios de posible afección, de campañas de caracterización, a ejecutar, si ello resultase procedente a la luz de la información previa obtenida, en el marco de la tramitación de las respectivas fases del desarrollo urbanístico (a este respecto se indicará, para cada uno de los sectores, ámbitos y delimitaciones la forma en la que se completará su planificación, identificándose los instrumentos que se elaborarán para ello y, si fuese posible, su planificación temporal), obligación que habrá de quedar reflejada en el apartado normativo de las correspondientes fichas urbanísticas del Plan General que sea finalmente aprobado.
- Respecto del sector SUR-R1, se considera necesario confirmar si el ámbito abarca parte de las instalaciones ubicadas en el Camino Fajardo nº 4 (parcela con referencia catastral nº 28176A014002050000RA); en caso afirmativo se recopilará información adicional a fin de esclarecer si la actividad allí desarrollada podría catalogarse como potencialmente contaminante del suelo.
- Respecto de sector SUR-I1, se señala que deben estudiarse detalladamente, mediante métodos adecuados, los vertidos realizados en la zona nor-oriental del ámbito (concretamente en los terrenos colindantes con la Avenida Sierra de Grazalema, a la altura de sus números 3 a 9 aproximadamente), a fin de determinar la posible presencia en los mismos de sustancias peligrosas; asimismo, se diseñará y propondrá una campaña de muestreo y caracterización de los suelos del sector dirigida a establecer el blanco ambiental preoperacional de tales suelos, con el fin de obtener un nivel de comparación que pueda utilizarse en caso de eventuales afecciones que se puedan producir en el futuro.
- Respecto del sector SUR-R4 se indica que deberá confirmarse si en los últimos cinco años los terrenos han albergado algún nuevo uso del suelo o si ha tenido lugar alguna otra circunstancia relevante que invalide la información reflejada en los documentos que fueron objeto de los



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

informes del Área de Planificación y Gestión de Residuos emitidos en este ámbito con anterioridad.

- Respecto de la aplicación de la Ordenanza de uso Terciario-Comercial de carácter mixto (denominada TC-2) para una zona situada al Sur del casco urbano de Villanueva de la Cañada, en la que, según se afirma en el documento, subsisten industrias en una zona residencial, se indica que en el supuesto de que la citada Ordenanza previese la modificación de uso en esos terrenos, se estudiarán las actividades que actualmente se desarrollan en ellos a fin de determinar si son catalogables como potencialmente contaminantes del suelo o si albergan algún foco potencial de contaminación del suelo relevante.
- Se solicita confirmar si el Plan General prevé la instalación de nuevas subestaciones eléctricas e instalaciones de gestión de residuos en el municipio que conlleven modificaciones de los usos efectivos del suelo de los emplazamientos donde se ubiquen, a los efectos de su eventual sometimiento a las obligaciones referidas en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Se considera necesario aclarar si está proyectada la ampliación de las infraestructuras de depuración de aguas residuales, gestión de residuos (tanto el punto limpio como la planta de compostaje) o distribución de energía eléctrica que actualmente se encuentran en funcionamiento; en caso afirmativo, también resultaría aplicable el precepto legal mencionado en el párrafo precedente.
- El Estudio deberá pronunciarse sobre la fábrica de hormigones citada en los apartados 3.9.1 y 7.3.1 del documento "Memoria de información". En concreto se comprobará si la instalación (localizada alrededor de la parcela con referencia catastral nº 28176A018000680000RI) cumple alguno de los criterios detallados en los apartados 1 y 2 del artículo 3 del ya mencionado Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, y si el Plan propuesto prevé algún cambio de uso del suelo para el emplazamiento.

2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan General 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 próximamente.

Cabe señalar que el Avance incluye un Estudio de Gestión de Residuos, no obstante, el mismo considera como marco legislativo autonómico a la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, derogada por la citada Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid. De esta manera, el mencionado estudio debe actualizarse para las siguientes fases de tramitación del Plan General conforme a lo establecido en las disposiciones normativas vigentes.



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 del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, 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, el citado 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.

Según se indica en Estudio de Residuos incluido en el Avance, Villanueva de la Cañada cuenta con una planta de compostaje gestionada por la Mancomunidad del Sur, así como con un punto limpio de gestión municipal ubicado anexo a dicha planta, al suroeste del núcleo urbano.

De acuerdo con el plano PO-07 de Calificación del suelo urbano y urbanizable del Avance, tanto el punto limpio como la planta de compostaje se califican como Red Local de equipamientos sociales ubicados en el suelo urbano consolidado.

A la vista de lo anterior, conviene señalar que, de acuerdo con lo indicado con el citado artículo 31 de la Ley 1/2024, el Plan General debe calificar los terrenos ocupados por el punto limpio municipal como Red Pública General de Infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, el Plan General debe tener en cuenta que, el sector de uso industrial propuesto debe contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en su correspondiente ficha de ordenación y gestión.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

2.19. Protección del paisaje

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.5, el Avance identifica en el término municipal un total de cuatro unidades de paisaje, una de las cuales (Encinares del Guadarrama) se valora con una calidad alta, justificada tanto por razones ecológicas y culturales, como también por razones históricas. Es por ello que, se entiende 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, en su caso, medidas específicas de protección.

En este sentido, 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”.

2.20. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 18 de octubre de 2024 estima necesario incluir una serie de medidas preventivas y correctoras respecto de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación:

- Respecto de 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 fase de obras y funcionamiento. Asimismo, el informe indica que, la implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia 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 de las plagas urbanas con repercusión en la salud pública se considera que, se trata de un impacto potencial crítico que requiere una gestión especial a través de un Plan de Gestión de Vectores o Plagas (PGP) del Ayuntamiento o en coordinación con éste, que el Programa de Vigilancia Ambiental del DAE deberá incorporar, tanto en la fase de obras como en la fase operativa. 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.
- Respecto de los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano se señala que, 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*, y que el gestor del abastecimiento deberá contar con los correspondientes informes sanitarios vinculantes preceptivos de manera previa a la construcción y puesta en funcionamiento de las instalaciones, sin los cuales no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- Respecto a los relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales se recomienda evitar en las zonas verdes la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente. 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).

Por su parte, se indica respecto al inventario de mobiliario urbano que, deberán incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la población, como son olores, transmisión de enfermedades, etc., En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

- En cuanto a los criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas se indica que, será imprescindible que en las Normas Urbanísticas del planeamiento se apliquen los requisitos establecidos al respecto con el fin de implementar soluciones que limiten el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en Establecimientos públicos con población más vulnerable.
- Respecto del amianto, se considera de interés desde el punto de vista sanitario y de protección de la salud de la población, el cumplimiento del requerimiento contenido en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y su Disposición adicional decimocuarta, denominada: *Instalaciones y emplazamientos con amianto*, que otorga un plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley para que los Ayuntamientos elaboren un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto incluyendo un calendario que planifique su retirada
- Respecto de la afección para la población por contaminación electromagnética derivadas de antenas de telefonía móvil y de las redes eléctricas futuras, con objeto de protección sanitaria de la población, se indica que, se deberá garantizar que se cumplen los criterios establecidos en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se 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*, así como cumplir con lo establecido respecto a las distancias a la población, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
- Respecto a las previsiones de suelo para generación de espacios para servicios colectivos se considera que, uno de los objetivos del Plan General deberá ser el de evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad. Por lo tanto, desde la perspectiva de salud pública se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles, la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables.
- Respecto de los planes sectoriales y territoriales que pueden ser concurrentes con la planificación, desde la perspectiva de la sanidad ambiental, se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales.

2.21. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.8.2, la Dirección General de Carreteras señala en su informe de fecha 21 de abril de 2025 que, el Plan General deberá contener 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 su parte, debe tenerse en cuenta el informe del Consorcio de Transportes Regulares de Madrid de fecha 13 de noviembre de 2024, el cual recomienda que, *“el estudio de tráfico y movilidad complementario al PGOU, analice las necesidades futuras en cuanto a la oferta de transporte público del municipio y explore propuestas de mejora bajo criterios razonables de viabilidad y sostenibilidad, tanto para la población residente como para las áreas de actividad económica o docente, como el Campus Universitario de Alfonso X El Sabio”*.

Asimismo, la planificación se ajustará a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, en particular, se atenderá a lo dispuesto en el Título II respecto al fomento de la movilidad sostenible, integrando criterios de descarbonización, reducción de emisiones y fomento de la movilidad activa y compartida. En coherencia con estos objetivos, se priorizará la intermodalidad, la conectividad con el transporte público y la implantación de medidas que contribuyan a la neutralidad climática y a la mejora de la calidad ambiental.

Finalmente, cabe señalar que, en aplicación del artículo 24 de la citada Ley 9/2025, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, deberá dotarse de un plan de movilidad sostenible simplificado de entidades locales en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.

2.22. 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.

2.23. 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).



2.24. 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.

2.25. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

Conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que 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*”. Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes.

Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

2.26. 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 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 (0 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.

2.27. 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 ha observado que el siguiente plan especial afecta al término municipal de Villanueva de la Cañada:

- Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica PF Buenavista y la línea subterránea de evacuación a la Red Eléctrica General en los términos municipales de Valdemorillo y Villanueva de la Cañada, cuya evaluación ambiental estratégica simplificada finalizó con la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico de fecha 19 de noviembre de 2025 (SIA 24/179).



La documentación relativa al citado plan especial, así como el Informe Ambiental Estratégico emitido 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

2.28. 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 para la elaboración de las normas urbanísticas 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.

2.29. 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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

- 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

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, sometándose 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 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)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Públicos 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)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Boadilla del Monte
- Ayuntamiento de Brunete
- Ayuntamiento de Majadahonda
- Ayuntamiento de Quijorna
- Ayuntamiento de Valdemorillo
- Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- 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)
- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

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

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.02.09 16:53

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276302478584108231788

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DE PLAN GENERAL	1
1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL EXPEDIENTE ACTUAL (SIA 24/135)	1
1.3. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	2
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	5
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	6
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	9
1.6.1. Planeamiento vigente	9
1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone	15
1.6.3. Alternativas de planeamiento	16
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO	18
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	27
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	27
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	27
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	32
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	32
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	33
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	35
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	36
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	49
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	53
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	54
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	54
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	54
2.8.2. Infraestructuras viarias	55
2.8.3. Infraestructuras de telefonía.....	56
2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas	56
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	56
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	57
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	58
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	59
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	61
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	61
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	64
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	70
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	72
2.18. RESIDUOS.....	73
2.19. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	74
2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD.....	75
2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD	76
2.22. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	77
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	77
2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	78
2.25. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS. RIESGOS ASOCIADOS AL PLANEAMIENTO	78
2.26. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	78
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES	78
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA	80
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL	80
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	81
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS	81
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	83
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	84

