

DOCUMENTO DE AVANCE.

**BLOQUE II. DOCUMENTACION DE LA
PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**Volumen 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN ADOPTADA.**

PLAN GENERAL DE VILLAR DEL OLMO

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO

Villar del Olmo (Madrid)

Julio de 2025

ÍNDICE

VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.	4
Capítulo 0. Justificación, conveniencia y oportunidad	4
0.1. Conveniencia y oportunidad	4
0.2. La necesidad de un planeamiento urbanístico municipal	6
0.3. Marco instrumental del Plan	8
0.3.1. El Plan General desde una herramienta de competitividad, sostenibilidad e Integración social y Económica.	8
0.3.2. El Plan General, un proyecto social de identidad y futuro.	10
0.3.3. El Plan General en el área geográfica de Madrid.	13
0.3.4. El Plan general viable y sostenible	13
0.3.5. El Plan general estratégico y pormenorizado en el modelo de ocupación de suelo.	14
Capítulo 1. Bases y estrategias para la definición del Modelo	15
1.1. Marco estratégico del Plan	15
1.1.1. [E1] Estrategia de Protección del Medio Natural y Rural	15
1.1.2. [E2] Estrategia de Tejido Edificado y Revitalización	15
1.1.3. [E3] Estrategia de Espacio Público	15
1.1.4. [E4] Estrategia de Movilidad	17
1.1.5. [E5] Estrategia de Patrimonio y Paisaje	17
1.2. Objetivos del Plan General	18
Capítulo 2. Alternativas del Planeamiento	21
2.1. Alternativa 0. Planeamiento vigente.	21
2.2. Alternativa 01	25
2.3. Alternativa 02	29
2.4. Valoración de las alternativas por sus criterios urbanísticos	33
2.5. Elección de alternativa	36
2.6. Documentación gráfica.	40
Capítulo 3. Descripción y justificación del modelo territorial y la ordenación propuesta	46
3.1. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico	47
3.2. Estructura general del municipio. Descripción del Modelo Territorial propuesto	49
3.2.1. Propuestas del Suelo Urbano.	50
3.2.2. Propuesta de Suelo Urbanizable	54
3.2.3. Propuesta de Suelo no urbanizable de protección	62
3.3. Determinaciones estructurantes. Criterios y propuesto de ordenación	63
3.3.1. Introducción	63
3.3.2. Clasificación y categorías de suelo	64
3.3.3. Elementos estructurantes del sistema de redes públicas	81
3.3.4. Modelo de gestión	86

3.4. Infraestructuras territoriales propuestas.....	92
3.4.1. Infraestructura de abastecimiento.....	92
3.4.2. Infraestructura de saneamiento y depuración	96
3.4.3. Infraestructuras de saneamiento y depuración: Aguas Pluviales	99
3.4.4. Infraestructura de red eléctrica	99
Capítulo 4. Cuadros resumen de ordenación.....	103

VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.

Capítulo 0. Justificación, conveniencia y oportunidad

0.1. Conveniencia y oportunidad

El Planeamiento vigente en el municipio de Villar del Olmo lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 28 de abril del 1992. Han transcurrido desde su aprobación más de 30 años, habiéndose producido profundos cambios en las legislaciones urbanísticas, autonómicas y estatales.

En este periodo de vigencia del planeamiento general se ha consolidado una nueva legislación en el modelo autonómico en materia territorial, ambiental y urbanística que han supuesto cambios sustanciales en la cultura urbanística que, por sí mismos, también serían motivos suficientes para justificar la conveniencia y oportunidad de que Villar del Olmo se dote con un planeamiento propio y elaborado desde el municipio, adaptado a las nuevas premisas, necesidades y capacidades.

Hay que tener en cuenta los cambios que se han producido en la legislación sobre el régimen de suelo, de ámbito estatal, que culmina en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y del ámbito autonómico la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo o la recién aprobada Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid. Así mismo es necesario tener en cuenta la última modificación en la ley de vivienda Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Dentro de esta coyuntura también se han ido concretando, por las diversas organizaciones sectoriales, en sus diversas escalas, los principios de sostenibilidad y medio ambiente, en el sentido que el desarrollo se establezca eficazmente compatible con el medio ambiente, con la utilización racional de los recursos naturales, con el rescate de las plusvalías por la comunidad, y con la satisfacción del derecho a una vivienda digna que, entre otros constituyen principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

Durante este periodo también se han producido cambios en la cultura urbanística, tanto a nivel de sostenibilidad, estándares urbanísticos, vivienda de protección pública, y cambio socioeconómico derivado de la crisis que se viene produciendo desde 2007 y que tiene hondas repercusiones en el modo de abordar y decidir acerca de ellos aspectos territoriales y urbanísticos que, por sí mismos, serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Villar del Olmo se dote con un planeamiento actualizado y elaborado, adaptado a las nuevas necesidades sociales que se han puesto de manifiesto, a la nueva cultura y al nuevo ordenamiento urbanístico.

Así mismo la crisis sanitaria Covid-19, ha traído consigo un cambio de paradigma en la forma de vivir y entender nuestras ciudades, buscando lugares más próximos a la naturaleza y con buena conectividad, siendo estas dos circunstancias parte intrínseca del municipio.

Entre los cambios que ha experimentado Villar del Olmo hay que resaltar el proceso de metropolización de la capital y de la extensión de sus actividades a lo largo de los corredores de acceso y de los anillos que la rodean. El crecimiento de las ciudades y núcleos situados en estos anillos está dando paso de forma paulatina a la propia expansión de estos anillos que, debido a la subida de los precios de la vivienda, trasladan la demanda y búsqueda de viviendas a núcleos vecinos. El municipio de Villar del Olmo se localiza cerca del eje que forman las autopistas A-3 y la R-3 y en el ámbito de influencia directa del anillo sudeste del que forman parte ciudades como Rivas Vaciamadrid o Arganda del Rey. En este sentido, Villar del Olmo se encuentra en una posición óptima puesto que la red de infraestructuras autonómicas que se ha consolidado en su entorno directo sitúa al municipio dentro de un segundo anillo de crecimiento paralelo al existente, con una accesibilidad privilegiada.

Esta situación con el Corredor de Valencia y la expansión del anillo al que pertenecen ciudades cercanas que necesitan ya de zonas de expansión crean una fuerza del lugar que hasta este momento no ha podido concebirse ni regularse, aunque el municipio cuente con la experiencia de crecimiento exógeno que supuso la creación de la urbanización de Eurovillas.

El equipo de gobierno municipal consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entiende como uno de sus prioridades, la formulación de un Plan General, con el fin de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico adaptado a las nuevas tendencias, adaptación legislativa y a los ODS, sino también, de establecerlo con un consenso con los ciudadanos, instituciones y organizaciones públicas y privadas que le otorguen el carácter estratégico para que Villar del Olmo, abierto al futuro, refuerce su identidad desde una propuesta de orden y calidad ambiental y urbana.

El Plan General es, en gran medida, una coordinación e integración en una estrategia y modelo de ocupación del territorio, de actuaciones futuras tanto residenciales como de actividades económicas, completando las ocupaciones de suelo; así como diversas actuaciones de transformación de usos. El Plan General es el reflejo de la gestión municipal pasada, de actuaciones en curso y de las que completarán el modelo territorial deseado. Se puede concretar como un proyecto social de identidad y futuro sostenible para la consecución del orden y desarrollo del término de Villar del Olmo.

Por todo ello la incidencia del Plan General de Villar del Olmo es la adaptación de la vigente normativa al nuevo marco urbanístico madrileño con el objetivo de sustentar un modelo de ciudad de futuro basado en la innovación y la eficacia de sus servicios a través del nivel de dotaciones, el nivel de formación y de capacidad de población.

Con todo ello resulta que:

- La **conveniencia** en la elaboración del Plan General de Villar del Olmo se deduce de la posibilidad de ordenar las oportunidades de implantación de áreas de actividades económicas aprovechando la posición estratégica respecto al Corredor de Valencia; y la realización de actuaciones de mejora residencial, bajo el ámbito de influencia del anillo sudeste, derivándolas tanto a la renovación y rehabilitación urbana como a la necesaria de la ampliación de suelo para la promoción de un parque de viviendas nuevo y renovado propio del modelo de ciudad que se pretende.

Además, se diferenciará en el suelo no urbanizable, los distintos ámbitos en base a sus características medioambientales, funcionales y culturales, para con ellos permitir su protección de acuerdo con las categorías previstas en la legislación competente.

- La **oportunidad** surge de la necesidad de adaptar el planeamiento general del municipio al nuevo marco legislativo vigente.

Por lo tanto, es necesario que el Ayuntamiento acometa la redacción de un Plan General, adecuándolo a la normativa vigente en materia de urbanismo, en especial la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid y sus últimas adaptaciones.

0.2. La necesidad de un planeamiento urbanístico municipal

Como ya se ha comentado anteriormente el planeamiento general de Villar del Olmo lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en 1992, sin haberse adaptado a la LSCM, así como, sus modificaciones y desarrollos. Estas NNSS se elaboraron con la cultura urbanística basada en el crecimiento compacto y que no recogen los cambios territoriales acaecidos como consecuencia de las transformaciones políticas, económicas y sociales de los últimos años.

En los más de 30 años de vigencia del planeamiento municipal de Villar del Olmo se han producido profundos cambios políticos, económicos y sociales tanto en el Estado español como en la escala internacional, con evidentes repercusiones en la vida social y por supuesto en el campo territorial y urbanístico de la región madrileña.

En estas décadas, se ha configurado y desarrollado el modelo autonómico que ha dotado a ésta de competencias exclusivas en ordenación del territorio y urbanismo habiéndose promulgado legislación específica en estas materias, así como, documentos de estrategia y política territorial a nivel regional; madurado y consolidado el principio constitucional de la autonomía municipal en la gestión de los intereses que le son propios; así como, la consideración pública del medio ambiente, la utilización racional de los recursos, el rescate de plusvalías por la comunidad y el derecho a una vivienda digna, como principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

A todos los niveles se van conformando profundos cambios en las estructuras sociales y económicas, en lo que viene conociéndose como *“la internacionalización y globalización” de lo económico y social*, *“el pensamiento único y la “Era de la información”*, que han alterado profundamente los criterios de la demanda y de los modelos de ocupación y gobierno del territorio, con evidente incidencia en el ámbito de las regiones urbanas.

En este tiempo, en materia territorial y urbanística, se han producido profundas y profusas alteraciones del ordenamiento urbanístico a nivel estatal, y también de normativas y planes sectoriales en los campos de las infraestructuras, medio ambiente, patrimonio natural y cultural, que han tenido honda incidencia en el territorio y urbanismo nacional y regional que, obviamente, no pudieron ser tenidas en cuenta en el planeamiento general vigente.

Profusión normativa que pone de manifiesto la importancia que ha ido cobrando la materia urbanística, así como la necesidad de irse adaptando a los cambios que se han ido produciendo.

Sin embargo, Villar del Olmo continúa con unas Normas Subsidiarias concebidas y aprobadas conforme a una cultura y ordenamiento territorial y urbanístico anterior a dichos cambios, sin haberse adaptado al ordenamiento posterior, y, muy particularmente, el de escala autonómica tanto territorial como sectorial, lo que provoca, además de la necesaria reconsideración del modelo propuesto en el planeamiento vigente, importantes inseguridades en la gestión del mismo, así como prácticas de la actividad urbanística difícilmente compatibles con el mismo.

Ello sólo, constituye motivación suficiente para la urgente revisión y adaptación al ordenamiento vigente de las Normas Subsidiarias de Villar del Olmo redactando un nuevo Plan General.

Pero, además, en estos años, y, sin que haya tenido un reflejo directo en el planeamiento de Villar del Olmo, *“la cultura urbanística”* ha evolucionado profundamente, alterando sustancialmente los conceptos y métodos con los que se formuló el planeamiento vigente.

En los últimos años, los cambios sociales y económicos han ido forjando una cultura territorial y urbana sustancialmente distinta en los conceptos, elementos y herramientas. En ella, el territorio y, por ende, el territorio municipal, sólo puede entenderse en relación con el territorio y región urbana en la que se inserte.

Esto ha creado una *nueva cultura urbanística* desde la que:

- La estrategia general y la flexibilidad en los contenidos y modos de concebirla y gestionarla se consideran prioritarias frente a la regulación.
- La coparticipación y el consenso público y privado constituyen la base para su consecución, donde las segregaciones de usos y tipologías anteriormente consideradas se entienden hoy como compatibles y, se abren a nuevas localizaciones y, a la coexistencia de diversidad de tipologías en los nuevos crecimientos.
- Los productos clásicos de residencia, actividad económica, ocio, etc. no se entienden ya como posibles sólo en espacios diferenciados, sino que hoy se conciben en un mismo espacio.
- Los usos globales de residencia, actividad económica y servicios se conciben acompañados de usos y estructuras diversas y complejas superando los viejos conceptos separados de habitación, trabajo y ocio en espacios diferentes y diferenciados de una misma estructura urbana.
- La función pública de la actividad territorial y urbanística se concibe asentada en un profundo proceso de participación ciudadana y de consenso, etc.

Estos cambios también constituyen por sí mismos, motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Villar del Olmo se dote de un planeamiento municipal propio y elaborado desde el municipio que se adapte no solo a la legalidad, sino también a la cultural urbanística actual, y demandas territoriales y urbanísticas.

Además, hay que considerar que el municipio de Villar del Olmo, como muchos en la Comunidad de Madrid, se enfrenta a una de las fases más importantes en su evolución urbana dado el expansivo crecimiento del área metropolitana de Madrid y la conexión próxima al Corredor de Valencia a través de la carretera autonómica M-209 con la autovía estatal A-3 y la radial R-3, lo que proporciona un fácil acceso a la capital y concede el municipio una función de receptor de habitantes y de actividades económicas.

La necesidad de redacción de un Plan General se motiva desde dos circunstancias principales:

- La circunstancia de carácter jurídico legal consiste en la obligación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Disposición Transitoria Tercera, punto 5, de “*adaptar el planeamiento de todos los municipios de la Comunidad, en el plazo de dos años desde su entrada en vigor*”.
- Entre los motivos urbanísticos, además de los comentados anteriormente, destaca la inviabilidad técnica y urbanística de los suelos de crecimiento planteados en las NNSS de 1992.

En resumen, la sustitución de las vigentes NNSS de 1992 posibilitará la adaptación del planeamiento municipal a los cambios normativos y legislativos y, a su vez, establecerá las medidas necesarias para responder a las necesidades surgidas por los cambios en aspectos territoriales y socioeconómicos que afectan al municipio y al entorno.

0.3. Marco instrumental del Plan

0.3.1. El Plan General desde una herramienta de competitividad, sostenibilidad e Integración social y Económica.

0.3.1.1. El protagonismo de las ciudades - territorio.

En las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI se están produciendo una de las transformaciones más profundas y aceleradas de la historia de la humanidad que afecta a la economía, la política, la sociedad y por supuesto a cada hábitat en que vivimos.

Los nuevos recursos, las nuevas tecnologías, el desarrollo de las telecomunicaciones, internet están propiciando la emergencia de un nuevo orden económico internacional que muchos llaman globalización y que se refuerza con la progresiva disolución de las barreras comerciales, la formación de grandes bloques económicos y la expansión de los mercados.

El hábitat de la globalización son las ciudades-territorio y los sistemas de ciudades tendiendo a concentrar crecientemente a la población. Así, en ningún momento de la historia de la humanidad se han producido cambios y tensiones urbanas tan importantes como las que estamos viviendo y con tendencia creciente. Si hoy más del 50% de la población reside en el modelo urbano en 25 años se prevé que los sea el 75%.

El desarrollo urbano se encuentra en los países desarrollados con tasas bajas de crecimiento demográfico que en ningún otro período de la historia se ha manifestado en ocupación territorial, cambios, tensiones con tanta intensidad y en tan corto período de tiempo.

Las ciudades-territorio no sólo van a ser importantes desde un punto de vista cuantitativo, sino que desempeñan un papel de liderazgo creciente como nodos que articulan y organizan la economía nacional e internacional.

Las ciudades cada vez más son las principales protagonistas de la economía y de las oportunidades en sus diversas escalas y morfologías que favorece en la economía mundial que cada vez sean más las ciudades y territorios anejos os que compitan con otros. Incluso el Banco Mundial así lo reconoce al establecer una nueva orientación a sus estrategias de desarrollo económico centrando su atención en las ciudades.

Con la globalización y el crecimiento se han conseguido avances importantes, pero también conllevan la aparición de importantes fracturas:

- Las diferencias entre los más favorecidos y los menos favorecidos se acrecientan y se asientan no sólo en territorios alejado sino en el corazón de la misma ciudad y territorio.
- Aparecen así junto a grandes centros de decisión y riqueza, espacios de segregación social creciente con aparición de violencia, serias dificultades de acceso a la vivienda, etc.
- El gobierno y planeamiento de la ciudad y del territorio no puede ser ajeno a este proceso debiendo concebir estructuras urbanas integradas no sólo espacialmente sino social y funcionalmente y, en consecuencia frente a la segregación de usos y elementos de prestigio en los que se localicen las instalaciones más favorecidas debe hacerlo compatibilizando e integrando con las estructuras en las que coexistan con dignidad los menos favorecidos y complementando sus políticas urbanas con las de integración social.
- El mercado empresarial es un magnífico instrumento para regular la economía, estimular la creatividad y productividad empresarial sin embargo no es un mecanismo eficiente para la organización de la ciudad.
- Dejar el diseño de la ciudad al mercado se ha mostrado ineficiente a medio y largo plazo. Esta debe ser una de las apuestas del planeamiento urbano: Anticiparse al mercado, canalizar las iniciativas de mercado en un orden físico y social planificado flexiblemente.

El planeamiento urbano debe ser concebido, fabricado y construido no sólo en base a las nuevas oportunidades que genera la economía global y la riqueza nacional sino también de modo que estos avances beneficien a los más posible y no sólo a una pequeña minoría.

Las nuevas condiciones de la globalización demandan y exigen reinventar también el urbanismo y las políticas territoriales con nuevas ideas, modos de trabajo e instrumentos adecuados y flexibles para responder a la integración social, compatibilidad económica y sostenibilidad ambiental.

0.3.1.2. Sostenibilidad y responsabilidad ambiental

El planeamiento urbano debe asumir no sólo una nueva visión sino también una nueva ética respecto al Medio Ambiente Natural y Urbano. Ha de ser consciente que las escalas de reflexión para abordar con coherencia los temas ambientales no son sólo las divisiones administrativas del planeamiento convencional, sino que necesitan y se completan en nuevas escalas de trabajo entre lo urbano y lo regional.

El planeamiento urbano debe esforzarse para hacer compatible en sí mismo el modelo territorial y estratégico con el modelo urbano y de formalización física con las exigencias del medio físico, con su razonable capacidad de acogida y con la vocación de las diversas áreas.

Además, debe asumir una postura más ambiciosa de intervención positiva en el medio ambiente, de protección activa, de puesta en valor del territorio, de renovación de los ecosistemas naturales, de revitalización de áreas urbanas degradadas física, social y económicamente.

Por ello, el planeamiento general debe formularse con la conciencia de que el respeto ambiental no solo incide en la calidad de vida de la población, sino que es un importante factor de singularidad y competitividad para el desarrollo de actividades y un importante elemento de cohesión social para el disfrute de toda la población.

0.3.1.3. Capaz de cooperar y crear ventajas competitivas.

El planeamiento general debe partir de la conciencia de que las ciudades y territorios son únicos e irrepetibles. Por ello debe aportar la singularidad que le otorgue ventajas competitivas para las actividades económicas, para la residencia, para el ocio, la cultura y la relación social.

Debe partir de la conciencia de que las ciudades y los territorios no son más atractivos sobre la mera base de sus condiciones intrínsecas sino porque han sido capaces de consensuar un proyecto inteligente de futuro con expresión y diseño físico no sólo para competir sino para cooperar al objeto de atraer, integrar y formar las actividades y personas más innovadoras.

0.3.1.4. Compromiso con la cohesión y desarrollo social.

El planeamiento general debe concebirse trabajando para lograr la cohesión y el equilibrio social, es decir, la integración de todos los ciudadanos, al mismo tiempo que lucha contra la desigualdad y la exclusión de personas y grupos de la sociedad.

Por ello dedicará una honda atención a la renovación urbana, a la mejora de la calidad ambiental, al espacio urbano público y a la imagen de la ciudad por cuanto se entiende repercuten en todas las clases sociales y grupos de la ciudad.

El planeamiento general deberá intentar satisfacer las necesidades limitando la exclusión voluntaria de las élites para crear una sociedad más inclusiva en la base. Así, la consideración del espacio público y su calidad de urbanización y edificación será de atención preferente en el planeamiento por cuanto es punto de referencia para la vida comunitaria en la ciudad.

Así, el planeamiento general debe concebir un territorio en el que se propicie el sentimiento de pertenencia y potencie sus señas de identidad mejorando la capacidad para trabajar en proyectos colectivos.

0.3.1.5. Estrategia y morfología

El planeamiento general ha concebido con las líneas anteriormente expuestas dará respuesta no sólo estratégicamente sino física y de viabilidad de ejecución por agentes públicos y privados a la trilogía:

- Mejorar la competitividad económica y social.
- Reforzar y fomentar la integración social.
- Mejorar la sostenibilidad ambiental y cultural.

Esto constituye el reto de cualquier desarrollo urbano con visión de futuro fomentando el consenso y la sinergia de los agentes públicos y privados en torno a un Proyecto de Identidad y Futuro para cada ciudad - territorio en busca del orden deseado.

Este Plan General que junto con la visión global a medio y largo plazo es consciente de que para iniciar el proceso en base a su singularidad y a la creación de sus ventajas competitivas e integradoras debe establecer y destacar una batería asumible, creíble y ejecutable de Proyectos Estratégicos que prioricen y pongan en marcha el soporte de sus ventajas competitivas y capacidad de atracción para los agentes públicos y privados, locales, regionales, nacionales e internacionales.

0.3.2. El Plan General, un proyecto social de identidad y futuro.

Villar del Olmo inicia un proceso de revisión de su planeamiento general cuya necesidad es compartida por el órgano autonómico competente en la materia territorial y urbana.

Si estas razones y circunstancias son suficientes para demandar la conveniencia y urgencia de la revisión del planeamiento vigente, aún se refuerzan más con la necesidad dar respuesta a los cambios que se están produciendo en las estructuras urbanísticas, demográficas y sociales del municipio y que no encuentran satisfacción en el planeamiento vigente.

El Equipo de Gobierno Municipal, consciente del alcance y profundidad de los referidos cambios y de la inadecuación del planeamiento vigente a los mismos, entendió como una de sus prioridades la revisión del planeamiento vigente y de establecer no sólo el instrumento que regule su desarrollo urbanístico en el marco de las nuevas tendencias y ordenamiento aplicable, sino también, de establecer en consenso con los ciudadanos e instituciones un Proyecto Estratégico que, abierto al futuro, le dote a Villar del Olmo de la identidad y el orden deseado.

El Equipo Municipal entiende que este Plan General debe conformarse en un proceso de participación y concierto con los ciudadanos e instituciones locales y regionales a fin de alcanzar las sinergias que inviertan el secular proceso de no disponer de un instrumento de ordenación y gestión territorial.

Para ello concibió y orientó la revisión del planeamiento general considerándolo como el marco más adecuado a las respuestas que los cambios expuestos deben introducir en el modelo territorial municipal y, ello en consenso con los órganos autonómicos y los agentes sociales y ciudadanos del municipio.

0.3.2.1. El Plan General, un proyecto social.

Aunque Villar del Olmo ha contado y cuenta con un instrumento de ordenación urbanística municipal, hasta el momento no ha dispuesto de una estrategia global adaptada a las nuevas necesidades y, consensuada entre los ciudadanos, y, agentes públicos y privados, desde la que establecer tanto su papel en el contexto regional, invirtiendo la secular tendencia a que le sea dado desde fuera y, en consecuencia, definir anticipada y ordenadamente la satisfacción de sus necesidades con perspectiva de futuro, así como, prever las nuevas funciones que del mismo se deriven y que se concreten en ofertas de localización de nuevos usos y tipologías con los que competir y complementarse en los procesos de los cambios actuales y futuros.

Ello, sin duda, ha generado la pérdida de sinergias entre los diversos agentes al no contar con una estrategia o lectura global a alcanzar, que ha originado la dificultad de estructuración del tejido social del municipio al no haber creado “momentos” de debate y decisión sobre la estrategia global de las oportunidades del territorio municipal y de las formas y modos de alcanzarla.

Esto ha podido contribuir a que las experiencias de participación se limitaran exclusivamente a la defensa o reclamación de aspectos puntuales de interés particular, en la mayor parte de los casos incluso referidos al estricto ámbito en que se reside o convive, sin ponerlo en relación con la globalidad del término municipal.

En estos años se ha producido un importante avance en la práctica democrática, siendo entendida y vivida la esfera local, cada vez en mayor medida, como el lugar más próximo y propio para su ejercicio más directo. Ello demanda que los poderes públicos generen y concreten cauces de participación cada vez más intensos y que sus decisiones se vayan forjando y se asienten desde una real participación ciudadana. Si ello es relevante en cualquier esfera de la actividad municipal, aún puede predicarse en mayor medida respecto de la actividad urbanística como Proyecto, por cuanto en este se debe plasmar y concretar la estrategia y modelo de futuro del que en gran medida dependerá la calidad de vida de sus ciudadanos.

Así, el Plan General se orienta desde el inicio los trabajos como un Proyecto Social, y, en consecuencia, con dos requisitos:

- En cuanto a su contenido, debe recoger tanto una estrategia global que acentúe las sinergias de los ciudadanos, instituciones y agentes públicos y privados en orden a un entendimiento común del territorio municipal y de las formas de alcanzarla que requiere métodos y determinaciones flexibles, como la regulación precisa de aquellos extremos que se consideran esenciales positiva o negativamente en la consecución de las prioridades estratégicamente marcadas. Así, el Plan General debe compatibilizar tanto acciones de fomento como de regulación precisa de los diversos territorios, usos o tipologías se refieran.
- Por lo tanto, se establecerá ese marco de flexibilidad y regulación no como antinomias irreconciliables, será uno de los grandes retos y aciertos que el Proyecto de identidad y futuro que Villar del Olmo quiere significar.
- En cuanto al modo de hacer y definir tanto la estrategia global como las prioridades y los modos de concretar la flexibilidad y regulación requerida, se quiere hacer desde el interés general y particular, en estrecha participación con los ciudadanos, instituciones y asociaciones u organizaciones públicas y privadas e incluso, en su caso, en concierto o convenio con ellas. Para garantizarlo se entiende imprescindible que el proceso de elaboración fuera de tal modo que, junto con las concretas determinaciones sobre aprovechamientos del suelo, debía existir un amplio proceso de participación y debate los problemas y oportunidades del territorio de Villar del Olmo como de los objetivos y criterios generales a alcanzar.

0.3.2.2. El Plan General, un proyecto de identidad

Actualmente la población oriunda de Villar del Olmo es apenas del 10% del total, un signo inequívoco del flujo migratorio que se produjo durante los años en los que, un contexto sociolaboral delicado en España propició un éxodo hacia la capital y su área metropolitana en busca de mejores perspectivas laborales y económicas.

Sin embargo, el reemplazo poblacional se ha ido consolidando progresivamente en el municipio al amparo de nuevas corrientes sociales que priman la calidad de vida en entornos naturales merced al desarrollo de una red de comunicaciones, pero, sin duda y en gran medida, merced a la implementación de las nuevas tecnologías y equipamientos de calidad en el ámbito rural.

Este escenario justifica y explica que Villar del Olmo se haya nutrido en un 58% de personas provenientes de otros municipios de la propia comunidad autónoma de Madrid e incluso de otras provincias de España (15%).

Tal perspectiva poblacional supone el reto de encontrar, satisfacer y entregar a las nuevas generaciones “la identidad del lugar” en el que reside y convive, y en el que personalmente establecerá los vínculos de futuro. Esa identidad que por los procesos de conformación exterior se va perdiendo o desdibujando, el Plan General debe asentar y poner en valor para sus ciudadanos.

Por otra parte, el territorio natural, con la transformación de la base económica que conlleva el práctico abandono de las actividades agropecuarias, se ha visto desplazado a un segundo plano y, sólo protegido por consideraciones regionales o demandado por usos más urbanos, no siendo conocido ni disfrutado como valor por la sociedad, cuando es en él donde se encuentran los más importantes testigos de su historia y de oferta de futuro.

Así, la puesta en valor del patrimonio natural y urbano, y la cualificación del núcleo tradicional como identidad urbana, así como la articulación y vinculación de éste con la urbanización Eurovillas a través de la estructura dotacional e infraestructural conforman una idea de “lugar y permanencia” en el contexto de la región madrileña, tratándose de aspectos básicos que deban ser abordados por el Plan General para la recreación de la identidad territorial y urbana propia del municipio.

Por ello, la importancia histórica y singularidad de su territorio y, de la integración entre los espacios natural y urbano constituye una anticipación no sólo urbanística sino también de una política económica y social innovadora y competitiva.

La finalidad u orientación básica que requiere un proceso de elaboración del Plan General debe concebirse desde:

- Su historia territorial y urbana con los testigos y formas, que las diversas culturas han ido dejando en el mismo.
- La planificación territorial y sectorial a nivel regional.
- El medio ambiente, la ordenación del territorio y la actividad urbanística, deben ser perspectivas de una misma visión integral; pero nunca como sectores propios, independientes o superponibles uno sobre otro y, por tanto, medio natural y urbano, constituirán una misma realidad interrelacionada.
- La preservación de los valores naturales y culturales, los nuevos crecimientos, el núcleo tradicional y las urbanizaciones, la accesibilidad y la calidad de vida, el suelo no urbanizable y el suelo urbano o urbanizable, no deben ser consideradas como antinomias sino más bien, como oportunidades desde las que recrear y poner en valor de la identidad y singularidad del territorio de Villar del Olmo.

0.3.2.3. El Plan General, un proyecto de futuro

Así como la búsqueda y refuerzo de la identidad territorial de Villar del Olmo ha de constituir una de las claves principales del Plan General, siendo las siguientes se enmarcan en:

- La apertura hacia el futuro previendo nuevos usos y tipologías, encontrando nuevos espacios donde canalizar ofertas capaces de atraer nuevos desarrollos.
- Integración del medio urbano y natural.
- Concebir los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demanda.
- Pensar en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población dentro del propio municipio, evitando en la medida de lo posible los desplazamientos innecesarios y, mejorando, en definitiva, la calidad de vida; así como localizar suelos para la demanda del Corredor de Valencia.

- Hacer singularmente atractivo y diverso el territorio.

0.3.3. El Plan General en el área geográfica de Madrid

El término municipal de Villar del Olmo se conforma dentro del área geográfica sudeste de la Comunidad de Madrid conformando un total de 33 municipios entre los que destacan por su entidad Villalbilla, Loeches, Colmenar de Oreja y Morata de Tajuña.

El área geográfica sudeste tiene una extensión de 147.779 Ha y una población de 119.115 habitantes, lo que deriva a una densidad de 80,6 hab/km².

El término municipal de Villar del Olmo, localizado en la zona este de la Comunidad de Madrid concretamente en la comarca agrícola de la Campiña, dista 48 km de la capital de provincia y su principal vía de conexión se produce a través de la carretera autonómica M-209 que conecta con la A-3 y R-3 a la altura de Arganda del Rey.

Villar del Olmo cuenta con una extensión de 27,8 km² y una población censada en 2024 de 2.258 habitantes, y en relación con el área geográfica en la que se encuentra se caracteriza por:

- Una densidad de población (81,9 hab/km²) ligeramente superior a la media de la zona sudeste (80,6 hab/km²) situándose en la décima posición.
- En los últimos 25 años ha experimentado un crecimiento del 63% de su población acaparando uno de los mayores porcentajes de la zona sudeste la cual sitúa su evolución poblacional en un 51%. Desde 2020, ese crecimiento ha sido de casi un 9% con 195 habitantes siendo el cuarto municipio del entorno colindante con mayor tasa de crecimiento.
- Tiene un porcentaje de población ocupada en edad laboral es del 46%, ligeramente inferior a la zona sudeste que ronda el 52%, con un 81% dedicado al sector servicios y donde el sector primario tiene una ocupación irrelevante.
- Una tasa de parados del 7%, de las más bajas frente al 8% del área geográfica.
- El número de empresas se sitúa en 197 muy por debajo de los principales municipios que parten de más de 300 hasta las 1151 de Villalbilla en el año 2024, por tanto, Villar del Olmo precisa catalizar su actividad económica en ejes de actividad estratégicos y emergentes, de tal forma que conlleve a un impulso económico.

Villar del Olmo se encuentra en una situación intermedia respecto a sus municipios colindantes y la zona geográfica sudeste, si bien no tiene grandes disonancias, el municipio no compite a nivel de los núcleos cabecera, desempeñando un uso plenamente residencial.

No obstante, la permanencia de la población es la fortaleza y el motivo por el cual el Plan General ha de instrumentalizar mecanismos para el acceso a la vivienda, la mejora de los servicios y equipamientos generales y la impulsión de las actividades productivas y económicas de la mano de la posición estratégica del municipio respecto al Corredor de Valencia.

Por lo tanto, el Plan General debe conformarse como un instrumento de equilibrio territorial en el que se radique el papel y fuerza territorial en el contexto de las zonas metropolitanas del este y sur de la Comunidad.

0.3.4. El Plan general viable y sostenible

Es obvio que el reto regional y metropolitano requiere de un modelo de ocupación de suelo que facilite la proporción de desarrollo con destino residencial afrontando el que hasta ahora era el gran desequilibrio territorial del municipio y que responda a las demandas y capacidades de la ciudad cohesionada y globalizada.

Así pues, el Plan General conllevará como finalidad un nuevo modelo de ocupación territorial teniendo como prioridad la finalidad de sostenibilidad y viabilidad.

Por otra parte, si bien en el término de Villar del Olmo no se localizan espacios naturales singulares como la Red Natura 2000, existen redes naturales de interconexión territorial que requieren especial atención por las sinergias que despiertan de transición entre el medio rural y urbano y el equilibrio territorial entre desarrollo urbano y medio ambiente que supone. Este concepto se concreta en:

- Protección y mantenimiento del sistema de vías pecuarias.
- Protección natural de cauces de aguas y sus riberas, hábitats de interés comunitario y montes preservados.
- Protección de corredores ecológicos para garantizar la conectividad a nivel regional e interregional de la Red Natura 2000.

Por último, será finalidad del Plan General, más allá de la mera clasificación de suelo, garantizar que la viabilidad de aquel que se clasifique como urbano y/o urbanizable lo sea con el compromiso y garantía de su ejecución.

Esta garantía de ejecución no sólo ha de tenerla a nivel de la división sectorial que proponga el Plan General sino también a través de determinar las infraestructuras que garanticen la ejecución de sus previsiones y determinaciones de su totalidad, con independencia de los tiempos de cada uno de ellos.

0.3.5. El Plan general estratégico y pormenorizado en el modelo de ocupación de suelo.

Como se ha venido exponiendo el Plan General debe configurarse como un instrumento estratégico que posicione a Villar del Olmo en el contexto metropolitano y regional del que se ha visto territorialmente retardado.

Por ello, constituye una finalidad del Plan compatibilizar estrategias propias de un modelo de “ciudad residencial y productiva” coherente con los valores naturales y agrologicos del territorio en el que se encuentra, definiendo los criterios para que, con independencia de los cambios que pudiera resultar en su ejecución, se implante un modelo urbano cohesionado, no como suma de fragmentos sino como ciudad compleja, diversa y completa.

Capítulo 1. Bases y estrategias para la definición del Modelo

El planeamiento urbanístico es una herramienta fundamental para sentar las bases de un modelo de desarrollo sostenible. El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en las primeras fases del planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

1.1. Marco estratégico del Plan

La ordenación y las actuaciones que propone el Plan se estructuran en 5 líneas estratégicas en las que se enmarcan una serie de acciones transversales para alcanzar los objetivos perseguidos.

1.1.1. [E1] Estrategia de Protección del Medio Natural y Rural

E.1 Ejes de actuación	
E.1.1	Preservación y aprovechamiento sostenible de enclaves de alto valor natural (hábitats, cursos de agua, montes, etc.)
E.1.2	Impulsión y reactivación de actividades primarias o explotación del suelo para el aprovechamiento respetuoso y coherente respecto a la capacidad agrológica característica del medio rural
E.1.3	Consolidación de corredores ecológicos continuos e interconectados en el territorio con la puesta en valor de sus paisajes asociados característicos (valle, cornisa, páramo)

1.1.2. [E2] Estrategia de Tejido Edificado y Revitalización

E.2 Ejes de actuación	
E.2.1	Continuidad y protección de la estructura tradicional propia de cada tipo de tejido
E.2.2	Revisión, definición y consolidación de los bordes urbanos para la subsanación de situaciones contradictorias adaptándolas a la realidad física y encuentros con infraestructuras naturales y artificiales
E.2.3	Rehabilitación y reactivación de ámbitos degradados
E.2.4	Conveniencia e implantación de nuevos crecimientos residenciales y de actividades económicas según la demanda, e integración de los elementos naturales existentes y con el medio urbano próximo
E.2.5	Garantía de calidad y sostenibilidad de los edificios y de la complejidad funcional a través de la implementación de la diversidad de usos

1.1.3. [E3] Estrategia de Espacio Público

E.3 Ejes de actuación	
E.3.1	Refuerzo, implantación y cualificación del espacio público para la generación de centralidad y la mejora de su relación con el tejido edificado
E.3.2	Reactivación, recuperación, naturalización y cualificación de trazados lineales tales como arroyos, vías pecuarias, caminos rurales, antiguo ferrocarril a su paso por el municipio
E.3.3	Conectividad y articulación de la red de espacios públicos para la mejora de la relación entre el medio natural y el edificado
E.3.4	Garantía de accesibilidad universal

1.1.4. [E4] Estrategia de Movilidad

E.4 Ejes de actuación	
E.4.1	Jerarquización viaria para la priorización de la conectividad de proximidad a través de la movilidad activa y sostenible
E.4.2	Dinamización, impulsión y conectividad de vías y áreas generadoras de actividad desde la perspectiva de las diferentes modalidades de desplazamiento
E.4.3	Garantía de accesibilidad universal

1.1.5. [E5] Estrategia de Patrimonio y Paisaje

E.5 Ejes de actuación	
E.5.1	Protección, revitalización y puesta en uso de los bienes con valores inherentes a una época, estilo o función, su imbricación en la trama urbana o en el territorio, o paisaje etnológico
E.5.2	Valorizar la singularidad e identidad de los elementos, tejidos, trazados, escenas, cornisas, hitos o transiciones características
E.5.3	Reactivación y recuperación cultural de la antigua línea férrea denominada “Ferrocarril de los 40 días” y sus construcciones destacadas para puesta en valor a través de la infraestructura de un paisaje caracterizador

1.2. Objetivos del Plan General

De acuerdo con el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles” contenidos en la Agenda 2030 aprobada por la Organización de las Naciones Unidas, se pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, y entre sus líneas de actuación destacan:

- Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados.
- Proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural.
- Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.
- Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.
- Promoción de planes para la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica.
- De manera transversal se relacionan los Objetivos 3 “Salud y bienestar”, 10. “Reducción de las desigualdades” y 13 “Acción por el clima”.

Bajo este marco integrador y el análisis de la realidad actual, se definen unos objetivos básicos estructurantes de sostenibilidad por temáticas que han de considerarse en la definición del modelo territorial y urbano del municipio de Villar del Olmo:

• Ordenación territorial

- Diseñar un modelo territorial sostenible que ponga el valor las cualidades el medio natural y rural como elemento soporte e integrador de los núcleos urbanos existentes y el modelo productivo, articulados a través de la red de infraestructuras de comunicación y servicios y la red de elementos naturales presentes en el territorio.
- Definir un modelo urbano compacto para el núcleo de Villar del Olmo mediante la consolidación de suelo vacante, actuaciones de renovación en vacíos urbanos y operaciones de remate de bordes urbanos, y con capacidad para generar centralidad.
- Limitar a un crecimiento moderado la urbanización de Eurovillas.
- Revisar y reconfigurar los crecimientos urbanísticos en aras de garantizar la ejecutoriedad técnica de los terrenos frente a una topografía impracticable, segregación o afección de zonas de protección.
- Asegurar el estándar dotacional de los núcleos urbanos existentes para satisfacer las demandas de la población desde un enfoque de coherencia y conectividad territorial.

• Residencia

- Satisfacer las necesidades reales de vivienda y uso del suelo, afianzando la primera residencia.
- Mantener las densidades de vivienda en función de la tipología existente que garantice la continuidad de los tejidos urbanos característicos y fomentando la recuperación del tejido tradicional del casco central.
- Identificar y solucionar ámbitos degradados susceptibles de mejora o integración en el tejido consolidado a través de procesos de renovación, regeneración y rehabilitación.

- Incentivar la rehabilitación edificatoria para la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Flexibilizar condiciones normativas sobre implantación de usos para fomentar la diversidad y la riqueza funcional.
- **Equipamientos, zonas verdes y servicios urbanos**
 - Garantizar la accesibilidad de la población a todos los equipamientos y servicios esenciales de forma equitativa que evite la segregación social.
 - Consolidar una red de espacios públicos dotacionales (espacios libres y equipamientos) que contribuya al bienestar social, prestación de servicios, conectividad y mejora de la calidad urbana bajo una dinámica de proximidad, y que fomente la relación y cohesión social, la participación, el esparcimiento y la generación de actividad.
 - Identificar y solucionar las situaciones disfuncionales que impidan el aprovechamiento y desarrollo efectivo de las dotaciones.
 - Integrar los valores de los ecosistemas y la diversidad biológica en la estructura urbana mediante la restauración ecológica y la introducción de vegetación y arbolado autóctono.
 - Promover la accesibilidad universal.
- **Actividades económicas**
 - Introducir tejidos productivos donde coexistan los usos tradicionales con nuevas actividades económicas de alto nivel vinculadas al crecimiento del Corredor Madrid-Levante.
 - Equilibrar los usos industriales y terciarios, fomentando la diversidad de actividades económicas especializadas y accesibles.
 - Fomentar las actividades agrarias tradicionales, derivadas fundamentalmente del cultivo cerealista de secano o el olivo, en el marco del desarrollo del medio rural y la activación de la actividad económica.
- **Metabolismo urbano**
 - Garantizar las necesidades de recursos hídricos y mejorar la gestión del ciclo integral del agua en función de las necesidades reales regulando el consumo eficiente y fomentando el reciclaje y uso de aguas depuradas para riegos y fuentes.
 - Planificar el crecimiento urbano teniendo en cuenta la generación de residuos, implantando medidas para su prevención, reutilización y reciclaje mediante la adecuación de espacios para su gestión de manera equilibrada en todo el territorio.
 - Impulsar un modelo de desarrollo de bajas o nulas emisiones y promover la producción y uso de energías renovables.
 - Garantizar la salud de la población frente a los riesgos derivados de la contaminación acústica, térmica y lumínica implantando medidas de protección adecuadas.

- **Accesibilidad y Movilidad sostenible**

- Definir y dimensionar un sistema viario equilibrado acorde con las necesidades de la población, preservando ámbitos con valores singulares o relevantes por la utilización ciudadana.
- Reducir la incidencia de la movilidad motorizada sobre entornos históricos o presionados.
- Mejorar las conexiones de la red de vías municipales a las carreteras principales de la Comunidad de Madrid para garantizar el acceso de la población a los servicios básicos urbanos, especialmente de la urbanización de Eurovillas.
- Consolidar e impulsar redes peatonales seguras, atractivas y eficientes basadas en la sostenibilidad y convivencia, así como itinerarios que garanticen la conectividad entre los diferentes espacios urbanos y dotaciones.
- Promover la accesibilidad universal.

- **Patrimonio cultural**

- Poner en valor y potenciar los elementos y singularidades identitarias que, por su imbricación en el territorio o por su relación respecto al medio antropizado como testigo histórico, deban de ser conservados y catalogados.
- Impulsar el potencial patrimonial y etnográfico hacia la explotación, aprovechamiento y beneficio de la población y mejora de su calidad de vida.
- Potenciar el trazado de la Vía Verde del “Tren de los 40 Días” el medio natural y las actividades a desarrollar en este entorno
- Fomentar escenas urbanas identitarias del tejido tradicional estableciendo pautas para la integración ambiental de nuevas actuaciones.

- **Biodiversidad**

- Garantizar la conservación de los espacios naturales con la compatibilidad racional de su gestión y aprovechamiento de sus recursos.
- Proteger y preservar los espacios naturales de toda transformación que pueda suponer una merma para la salvaguarda de los valores ambientales y ecológicos que lo caracterizan.
- Conservar los Montes Preservados y el terreno forestal poniéndolos en valor.
- Proteger y conservar los cauces y riberas de la red hídrica como corredores ecológicos vitales de gran valor y fragilidad, en especial el arroyo de la Vega que atraviesa el núcleo de Villar del Olmo.
- Promover y fomentar la puesta en valor de la red de vías pecuarias y caminos rurales existentes como itinerarios agropecuarios, recreativos y culturales supramunicipales de conectividad entre los diferentes elementos territoriales.

- **Paisaje**

- Potenciar la restauración de los paisajes característicos del medio físico, prestando especial atención a las cuencas visuales sobre las cornisas del valle del arroyo de la Vega que deberá establecer pautas para la regulación de actuaciones acordes a la fragilidad de su entorno y sus valores intrínsecos.
- Incorporar el paisaje como elemento estructurante de la escena urbana potenciando los elementos identitarios y sus valores, la calidad visual de los espacios y sus conexiones.

Capítulo 2. Alternativas del Planeamiento

El estudio de la situación actual del municipio ha generado una información que permite el diagnóstico del municipio para la formulación de propuestas. El objetivo de estas propuestas es la de establecer las bases del modelo territorial que en fases sucesivas dará lugar a la ordenación urbanística del término. La finalidad de este proceso es:

- Propiciar un proceso de participación en el que los ciudadanos aporten su visión sobre las propuestas, enriqueciendo y matizando las soluciones de ordenación estructural del término, así como los criterios que deberán desarrollarse en la definición de la ordenación detallada.
- Recoger las iniciativas de los particulares con el objeto de establecer estrategias de gestión.
- Contrastar las propuestas del Plan General con las distintas administraciones municipales y territoriales a los efectos de asegurar su compatibilidad con el resto de las actuaciones sobre el territorio.
- Dentro de este contexto, teniendo en cuenta las directrices básicas y de los objetivos generales que definen el establecimiento de los usos propuestos y de los condicionantes ambientales del territorio, se formularon diferentes posibles escenarios de futuro cuya síntesis se materializó de forma conceptual a través de 3 alternativas.

2.1. Alternativa 0. Planeamiento vigente.

Esta alternativa 0 refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. Este supuesto derivaría en que se mantendrían en vigor las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1992; dando incumplimiento a la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

“Disposición transitoria tercera. Conservación de instrumentos urbanísticos

[...]

5. no obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

[...]”

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal dividen el suelo en las diversas clasificaciones y categorizaciones:

- Suelo Urbano (incorporando 11 Unidades de Actuación) de uso residencial.
- Suelo No Urbanizable dividido en las siguientes categorías:
 - Común.
 - Especialmente Protegido:
 - Por su interés Paisajístico y Topográfico.

- Por su interés Forestal.
- Por su interés Agrario.

En puntos anteriores, y en la Memoria Informativa, se ha hecho referencia a la oportunidad y necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento general a la legislación vigente, así como a cambios tanto económicos como sociales, y la necesidad de modernización en los planteamientos de ciudad en términos de sostenibilidad. Es evidente, por tanto, que la derivada más inmediata del escenario de la no renovación del instrumento vigente sería impedir el crecimiento del municipio y la obtención de nuevos suelos destinados tanto a actividades económicas como a nuevas dotaciones sin recurrir a las modificaciones puntuales de NNSS y su consiguiente proceso de tramitación.

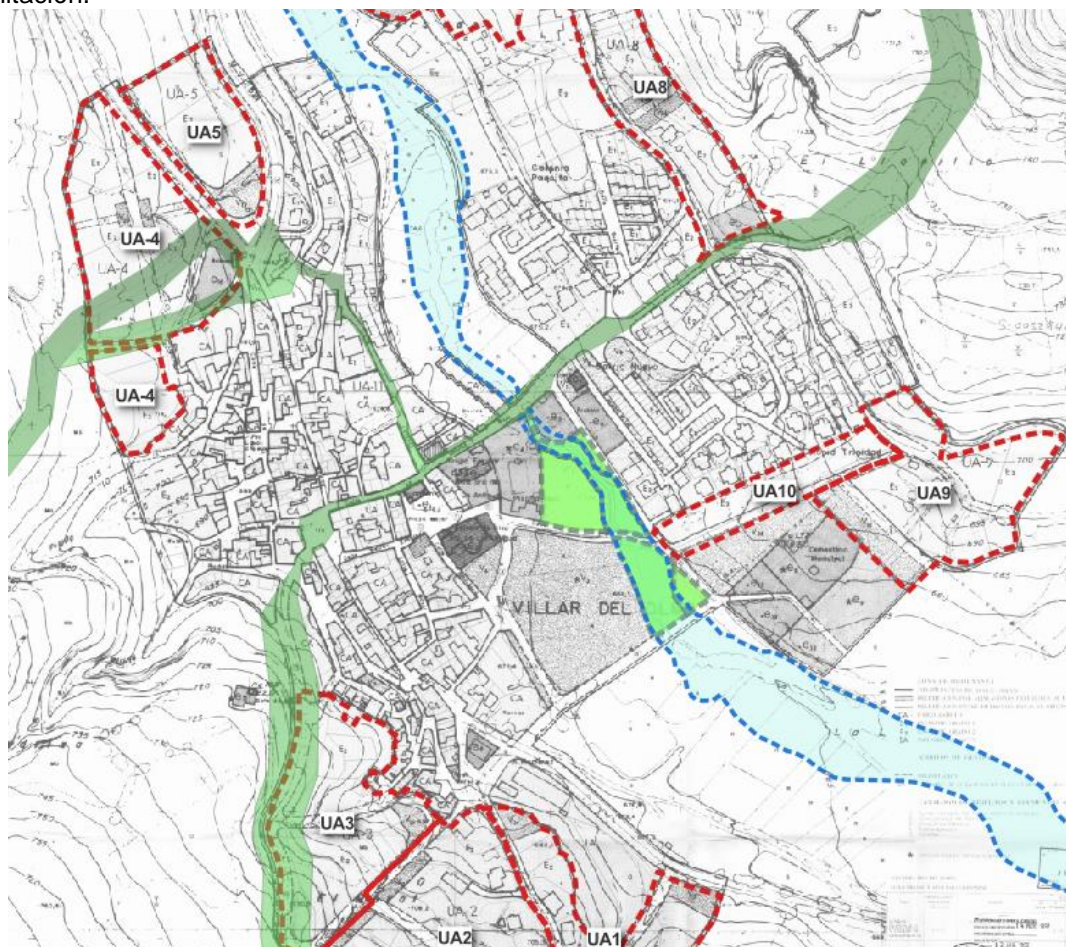


Imagen: Afección de Vías Pecuarias y DPH sobre UAs de SUNC y sobre Zonas Verdes.

Además de no dar cumplimiento, como se ha comentado con anterioridad, a la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid, el actual planeamiento no tiene en cuenta algunas de las normativas vigentes en materia de protección ambiental. Las que más interfieren en las NNSS, a efectos de su posible desarrollo, son las protecciones y afecciones de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23/III, de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15/VI, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid) reguladas estatal y autonómicamente por normativas aprobadas con posterioridad a la aprobación de las NNSS. También influye la modificación que introduce la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que prohíbe clasificar como urbanizable o construir en terrenos donde haya riesgos graves de inundación y exige informes sectoriales vinculantes de la Confederación Hidrográfica o de la administración

hidráulica en planes y proyectos que afecten al DPH. Ambas situaciones se recogen en la anterior imagen.

ALTERNATIVA 0. PLANEAMIENTO VIGENTE						
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO			Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto al total del municipio
URBANO	Consolidado			2.163.948	94,21%	7,79%
	No Consolidado	Unidades de Actuación uso global Residencial	UA-1	18.074	0,79%	0,07%
			UA-2	23.515	1,02%	0,08%
			UA-3	10.937	0,48%	0,04%
			UA-4	15.106	0,66%	0,05%
			UA-5	7.996	0,35%	0,03%
			UA-6	9.099	0,40%	0,03%
			UA-7	12.380	0,54%	0,04%
			UA-8	13.963	0,61%	0,05%
			UA-9	14.598	0,64%	0,05%
			UA-10	5.684	0,25%	0,02%
			UA-11	1.579	0,07%	0,01%
			132.931	5,79%	0,48%	
			2.296.879	100,00%	8,27%	
SUELO NO URBANIZABLE	Común	Común	11.790.623	46,26%	42,44%	
		Instituto Marina Española	3.196.794	12,54%	11,51%	
	Común			14.987.417	58,81%	53,95%
	Protegido	Por su interés Paisajístico y Topográfico		6.846.653	26,86%	24,64%
		Por su interés Forestal		2.107.067	8,27%	7,58%
		Por su interés Agrario		948.829	3,72%	3,42%
		Protección Ambiental de Cauces		261.080		
		*Vías pecuarias		334.756	1,31%	1,20%
			10.498.385	41,19%	37,79%	
			25.485.802	100,00%	91,73%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				27.782.681	100,00%	100,00%

** De conformidad con el art. 25.1 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable protegido*

Tabla: Cuadro resumen de Clasificación de Alternativa 0. Planeamiento vigente. Superficies y porcentajes sobre totales.

En la siguiente imagen se recoge la Clasificación vigente en las actuales NNSS. Como es lógico, la clasificación se ajusta a lo regulado en la fecha de aprobación y no recoge protecciones específicas exigidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tampoco se recoge ningún sector de suelo urbanizable por lo que la clasificación del suelo se reduce a suelo urbano y Suelo No Urbanizable.

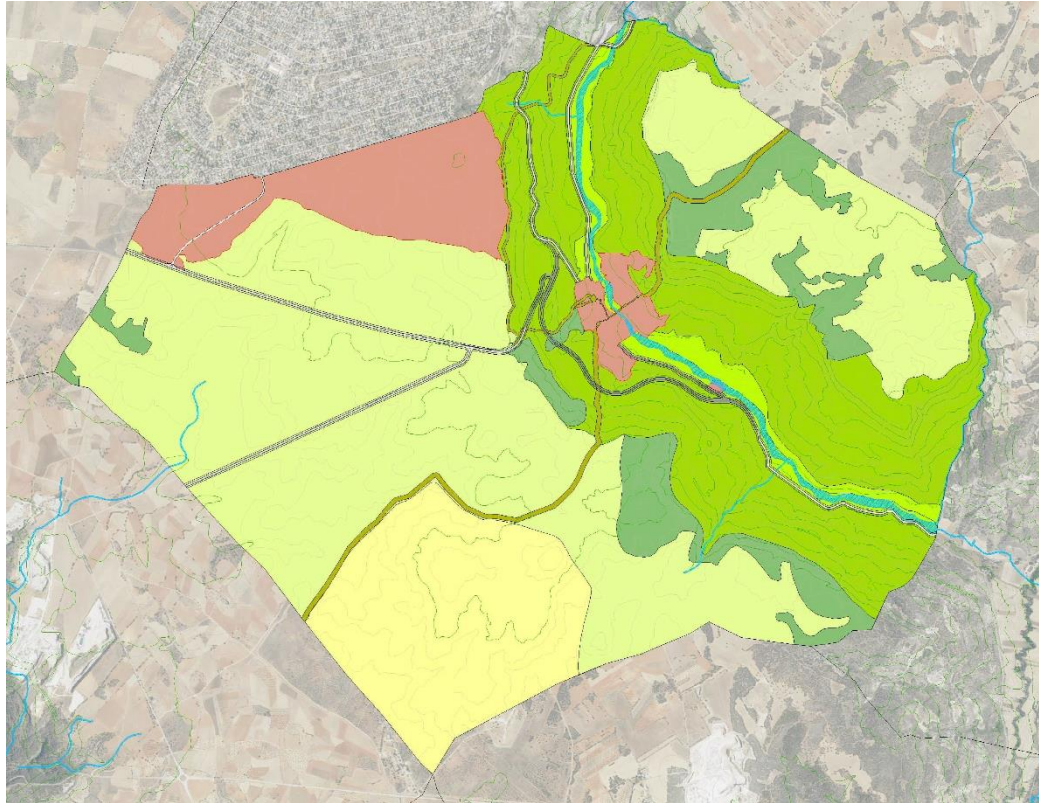


Imagen: Alternativa 0. Clasificación en el planeamiento vigente (NNSS-1992)

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  | Suelo Urbano |  | Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola |
|  | Suelo No Urbanizable Común |  | Instituto de la Marina Española |
|  | Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico y Topográfico |  | Cauces y Riberas |
|  | Suelo No Urbanizable de Interés Forestal | | |

2.2. Alternativa 01

La Alternativa 1 se sitúa en el escenario de la redacción de un nuevo Plan General, adaptando por tanto el instrumento de planeamiento a la legislación vigente y a los criterios de sostenibilidad y calidad ambiental. Sus características básicas son:

- Dar continuidad al tejido urbano existente en el núcleo central completando los actuales vacíos o discontinuidades
- Redimensionamiento y ajuste del suelo urbano no consolidado recogido en las NNSS para facilitar la viabilidad de su gestión.
- Propuesta de **nuevos suelos urbanizables de uso residencial** localizados en ambos núcleos situando
- Plantear dos polos de actividades económicas delimitando **tres nuevos sectores** de suelo urbanizable en el entorno directo de la actual entrada a la urbanización desde la M-209.
- Modificación y mejora del actual acceso a Eurovillas
- Creación de un nuevo parque fluvial en el entorno del arroyo del Val.
- Proponer la **reserva de suelo necesaria para la creación de una futura nueva EDAR** al sur oeste del término municipal, cerca del encuentro de la M-232 con el límite del término.

En la siguiente imagen se recoge, de forma esquemática, la propuesta de ordenación que plantea la Alternativa 01

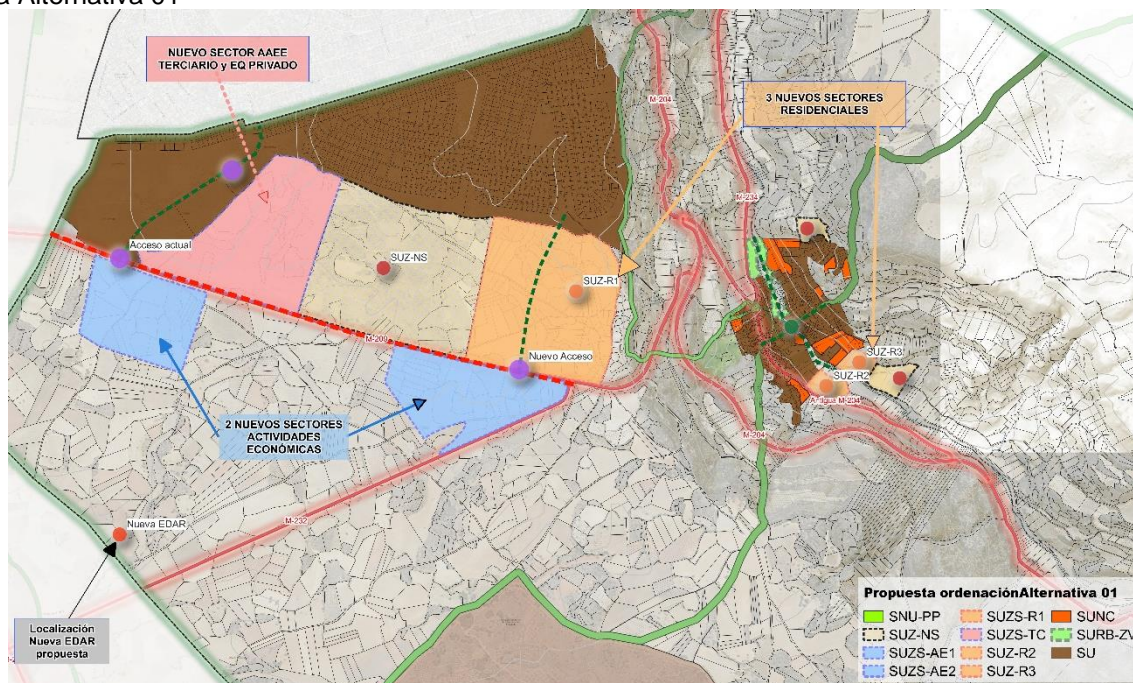


Imagen: Esquema de la propuesta de ordenación de la Alternativa 01

En el núcleo central se apuesta por continuar y completar el existente aprovechando la facilidad de acceso desde las infraestructuras existentes. Se plantea, bajo criterios de renovación y regeneración, la consolidación y el remate del núcleo urbano de Villar del Olmo y asume o reconfigura ámbitos previstos por el planeamiento vigente prescindiendo de aquellos otros que no se consideran viables técnicamente ni su ubicación idónea. Se prescinde de las Unidades de

Actuación con mayores dificultades de viabilidad (UA-3 y UA-5), se redefinen otras de acuerdo con la realidad física del borde urbano (UA-1, UA-2, UA-4, UA-9 y UA-10), se mantienen (UA-6 y UA-7), se asumen aquellas que tienen la condición de suelo consolidado (UA-8 y UA-11)

La propuesta de delimitación de nuevos sectores de uso global residencial se reparte en los dos núcleos. **El de mayor superficie se propone al sur de la urbanización de Eurovillas (SUZ-R1)** y los otros dos se localizan en la parte de la vega al sur del actual tejido urbano (SUZ-R2, SUZ-R3). Estas propuestas incluyen una red de reserva de equipamientos y espacios verdes, que consolidarán la red de infraestructura dotacional existente vertebrando lo existente con los nuevos desarrollos.

La propuesta también prevé la creación de una infraestructura verde ligada al cauce del arroyo del Val para configurar un parque fluvial que recupere un espacio hoy degradado con la obtención de suelos en ambos márgenes configurándola como un elemento territorial de esparcimiento y recreativo de relevante calidad ambiental y paisajística.

Con respecto a las actividades económicas, este modelo urbano prevé incorporar un total de **tres sectores de actividades económicas** que se proyectan en **dos localizaciones**: la primera en el entorno directo de la entrada a Eurovillas desde la M-290 y la segunda en el triángulo conformado por el encuentro entre la M-209 y la M-232. En la entrada a la urbanización se plantean: al este de la calle de acceso un sector de uso mayoritario Terciario Comercial y Equipamientos privados, y al sur de la entrada un sector dedicado a actividades económicas de distinto grado. En el triángulo entre las dos carreteras se plantea un tercer sector con uso global de Actividades económicas. Se pretende así dar cabida a la implantación y diversificación de actividades actualmente ausentes en el municipio y ejerza de soporte a posibles demandas estratégicas.

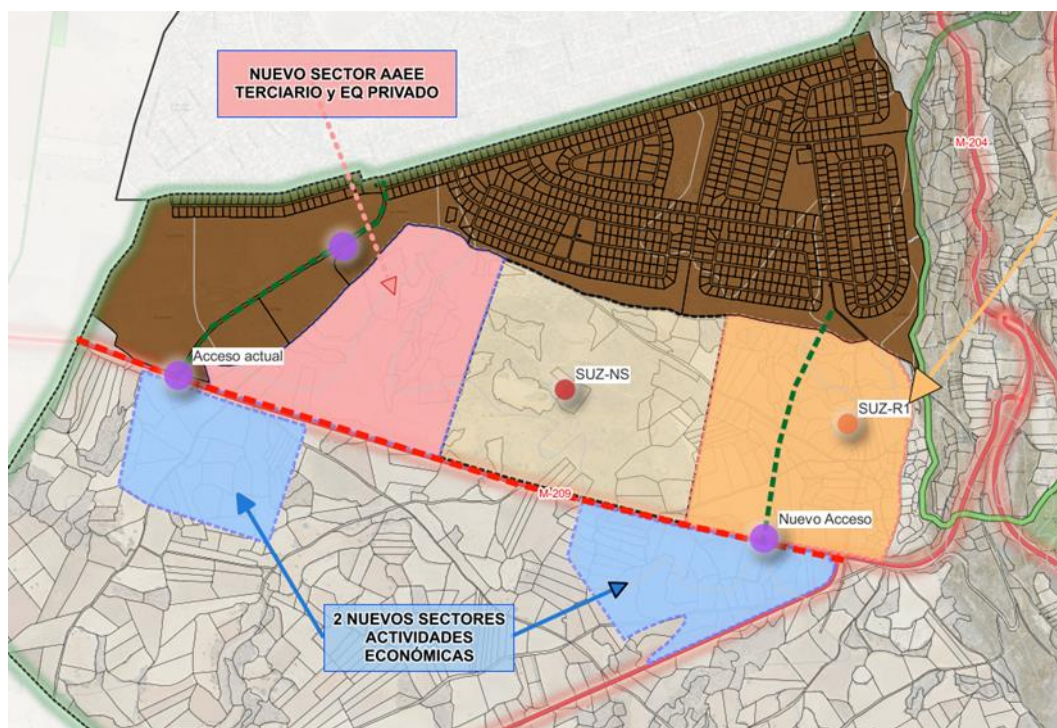


Imagen: Alternativa 01. Localización de Suelo Urbanizable sectorizado en el entorno de la urbanización Eurovillas.

En términos de clasificación de suelo, esta alternativa, en el marco de la Ley 9/2001 del Suelo, establece las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano:

- Consolidado.
- No Consolidado: se ordenan 8 Ámbitos de Actuación de uso residencial.
- Suelo Urbanizable:
 - Sectorizado: se ordenan 3 Sectores de uso residencial y 3 Sectores de actividades económicas.
 - No Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable Protegido dividido en las siguientes categorías:
 - Preservado.
 - Genérico.
 - Vega y Huertas.
 - Especialmente Protegido:
 - Cauces y Riberas.
 - Natural (Hábitats y Montes Preservados).
 - Infraestructuras.
 - Vías Pecuarias.
 - Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

ALTERNATIVA 1						
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO			Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto al total del municipio
URBANO	Consolidado			2.181.942	97,45%	7,85%
	No Consolidado	Ámbitos de Actuación de uso global Residencial	AA-R1	3.682	0,16%	0,01%
			AA-R2	3.333	0,15%	0,01%
			AA-R3	12.319	0,55%	0,04%
			AA-R4	9.652	0,43%	0,03%
			AA-R5	4.137	0,18%	0,01%
			AA-R6	5.637	0,25%	0,02%
			AA-R7	9.341	0,42%	0,03%
			AA-R8	8.995	0,40%	0,03%
				57.096	2,55%	0,21%
			2.239.038	100,00%	8,06%	
URBANIZABLE	Sectorizado	Sectores de uso global Residencial	SUZ-R1	565.468	23,49%	2,04%
			SUZ-R2	21.039	0,87%	0,08%
			SUZ-R3	21.417	0,89%	0,08%
		Sector de uso Actividades Económicas	SUZ-AE.01	271.061	11,26%	0,98%
	SUZ-AE.02		300.136	12,47%	1,08%	
	No Sectorizado	SUZ-TD.01		467.944	19,44%	1,68%
		RRGG exteriores adscritas nueva EDAR		29.773	1,24%	0,11%
			RRGG ZV exteriores adscritas	21.516	0,89%	0,08%
Total Sectorizado			1.698.355	70,55%	6,11%	
No Sectorizado			709.018	29,45%	2,55%	
			2.407.373	100,00%	8,67%	
SUELO NO URBANIZABLE	Preservado		12.400.949	53,60%	44,64%	
	Protegido Especial		10.735.321	46,40%	38,64%	
			23.136.270	100,00%	83,28%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				27.782.681	100,00%	100,00%

Tabla: Cuadro resumen de Clasificación de **Alternativa 01**.
Superficies y porcentajes sobre totales.

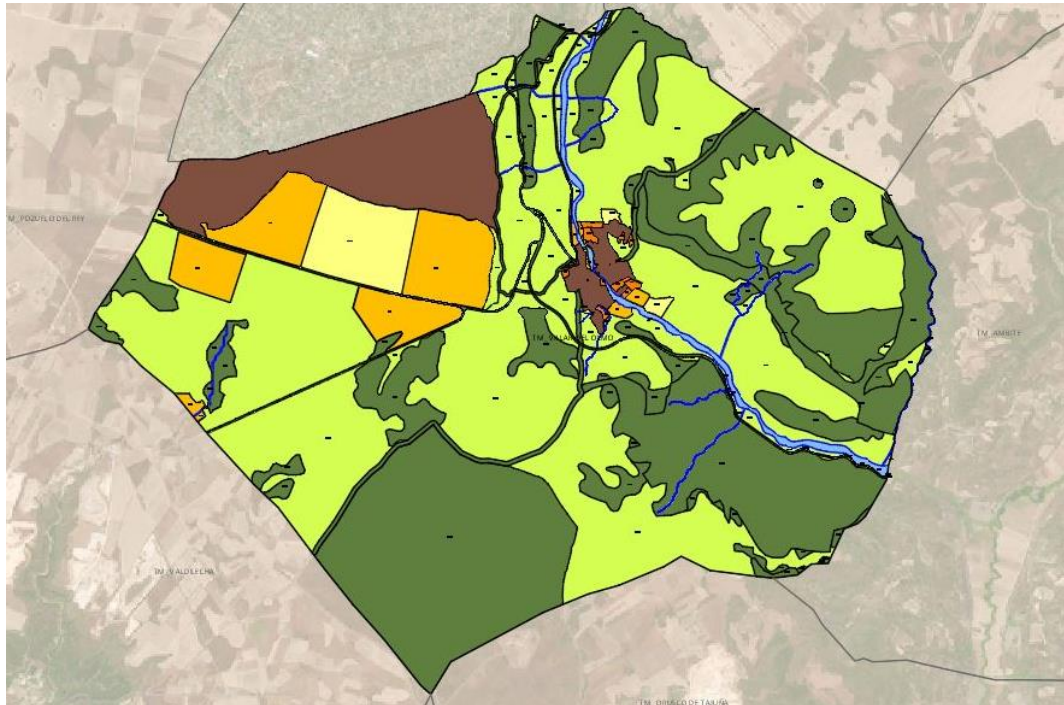








Imagen: Alternativa 01. Clasificación propuesta

- | | | |
|---|--|--|
| Suelo Urbano | Suelo Urbanizable | Suelo No Urbanizable |
|  Suelo Urbano Consolidado |  Suelo Urbanizable Sectorizado |  Suelo No Urbanizable de Protección Especial |
|  Suelo Urbano No Consolidado |  Suelo Urbanizable No Sectorizado |  Suelo No Urbanizable de Protección Preservado |

2.3. Alternativa 02

La alternativa 2 se configura siguiendo criterios similares a la alternativa 1 proponiendo nuevos suelos residenciales y la creación de suelos destinados al uso de actividades económicas. Las características comunes de ambas propuestas son:

- Completar el tejido urbano existente en el núcleo central completando los actuales vacíos
- Redimensionamiento y ajuste del suelo urbano no consolidado recogido en las NNSS para facilitar la viabilidad de su gestión.
- Propuesta de **nuevos suelos urbanizables de uso residencial** localizados en ambos núcleos situando el de mayor superficie en continuidad al tejido urbano de Eurovillas, al este de la zona existente entre la urbanización y la carretera M-209
- Propuesta de solución de la inexistencia de suelos destinados a actividades económicas localizando **dos nuevos sectores** de suelo urbanizable en el entorno directo de la actual entrada a la urbanización desde la M-209.
- Plantear las **reservas de suelo necesarias** para la modificación y mejora del actual acceso a Eurovillas y para la creación de un nuevo parque fluvial en el entorno del arroyo del Val.
- Proponer la **reserva de suelo necesaria para la creación de una futura nueva EDAR** al sur oeste del término municipal, cerca del encuentro de la M-232 con el límite del término.

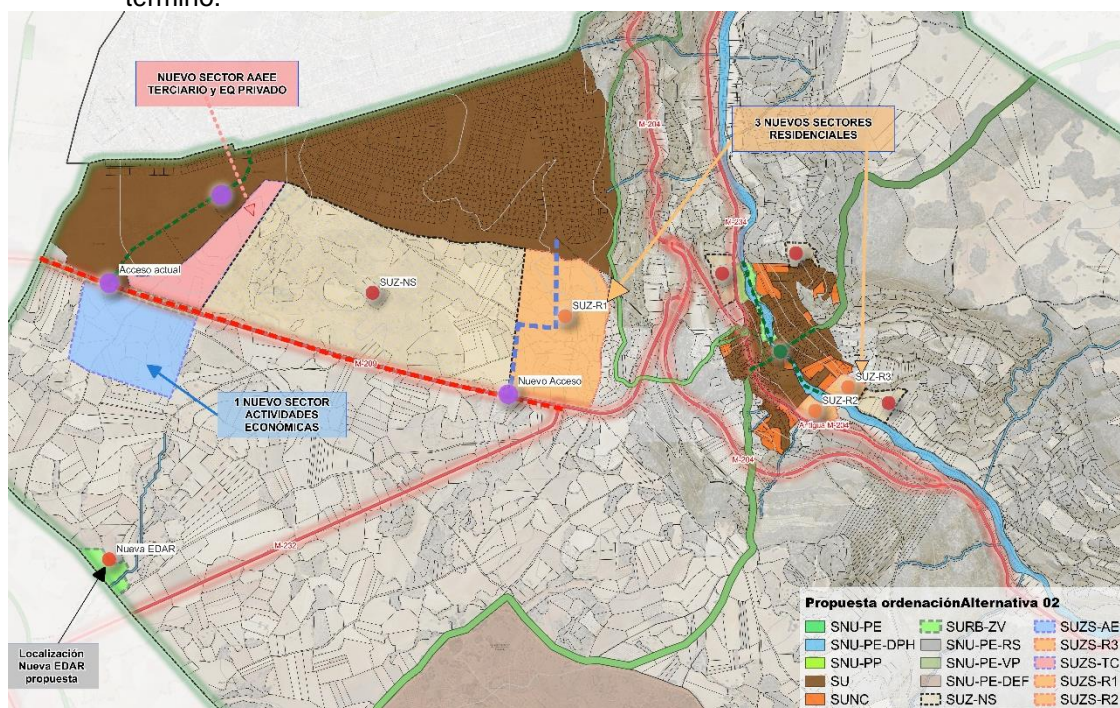


Imagen: Esquema de la propuesta de ordenación de la Alternativa 02

La diferencia con la alternativa 01 radica en que la primera se plantea como una propuesta de máximos y la segunda se hace desde **consideraciones más ajustadas a las posibilidades reales de desarrollo**. En este sentido, la alternativa 02 reduce las superficies de los sectores propuestos en el entorno de Eurovillas y suprime el sector de AAEE plantado en el triángulo del encuentro entre la M-209 y la M-232.

El sector SUZ-R1, que ejerce de remate de la urbanización de Eurovillas, se mantiene en la localización anterior pero se proponen dos modificaciones:

- Se reduce su superficie
- Se establece un porcentaje mínimo de su edificabilidad destinada a usos de equipamientos privados o actividades terciarias. En la ficha de desarrollo se establecerán los porcentajes mínimos y máximos destinados a estos usos para permitir la construcción de nuevas viviendas privadas y de las públicas establecidas por ley.

Por otro lado, los sectores de actividades económicas SUZ-AE-1 y SUZ-TC-1 se mantienen en el entorno directo del acceso desde la M-209 hacia Eurovillas debido a la facilidad técnica de conexión viaria. El sector SUZ-TC-1 destinado a Terciario Comercial y equipamientos se sitúa en continuidad, hacia el este, con la zona de equipamientos ya existente en el Paseo de Madrid para permitir completar con las cesiones de redes locales los suelos ya de este uso ya existentes. El Sector SUZ-AE-1 se localiza en el mismo punto que en la alternativa 01, al sur de la M-209.

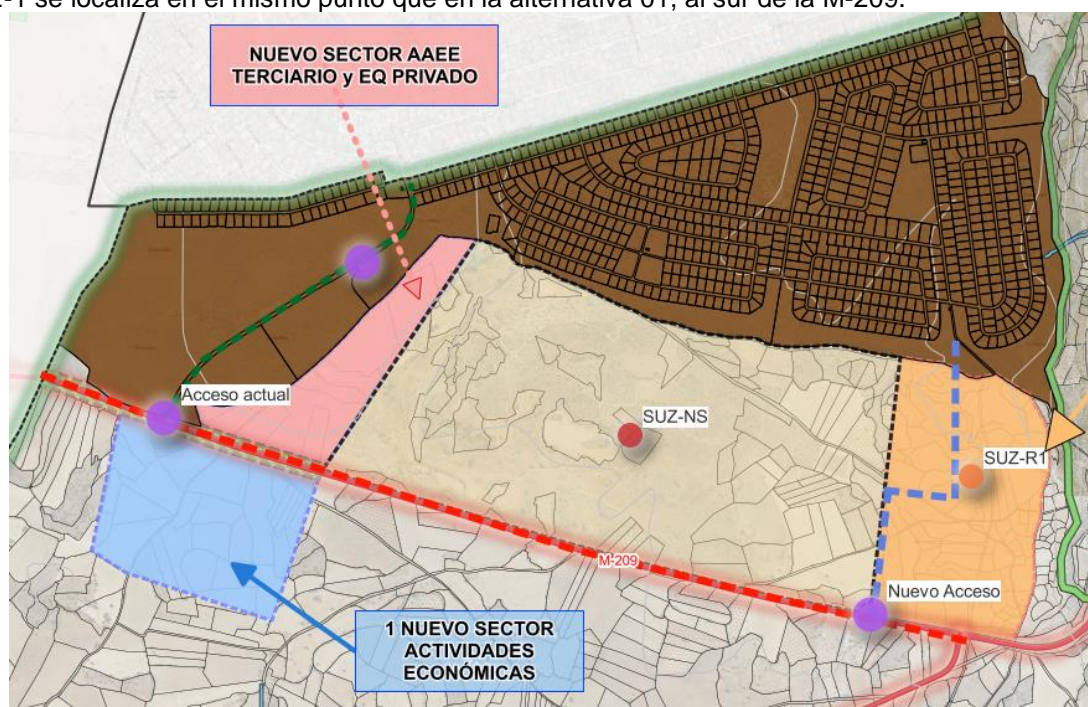


Imagen: Alternativa 02. Localización de Suelo Urbanizable sectorizado en el entorno de la urbanización Eurovillas.

En términos de clasificación de suelo, esta alternativa, en el marco de la Ley 9/2001 del Suelo, establece las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano:
 - Consolidado.
 - No Consolidado: se ordenan 9 Ámbitos de Actuación de uso residencial.
- Suelo Urbanizable:
 - Sectorizado: se ordenan 3 Sectores de uso residencial y 2 Sectores de actividades económicas.
 - No Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable Protegido dividido en las siguientes categorías:
 - Preservado.

- Genérico.
- Vega y Huertas.
- Especialmente Protegido:
 - Cauces y Riberas.
 - Natural (Hábitats y Montes Preservados).
 - Infraestructuras.
 - Vías Pecuarias.
 - Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

ALTERNATIVA 2							
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto al total del municipio		
URBANO	Consolidado		2.181.336	96,50%	7,85%		
	No Consolidado	Ámbitos de Actuación de uso global Residencial	AA-R1	3.685	0,16%	0,01%	
			AA-R2	3.907	0,17%	0,01%	
			AA-R3	15.773	0,70%	0,06%	
			AA-R4	6.212	0,27%	0,02%	
			AA-R5	6.325	0,28%	0,02%	
			AA-R6	7.990	0,35%	0,03%	
			AA-R7	9.349	0,41%	0,03%	
			AA-R8	9.002	0,40%	0,03%	
			AA-R9	16.809	0,74%	0,06%	
		79.051	3,50%	0,28%			
			2.260.387	100,00%	8,14%		
URBANIZABLE	Sectorizado	Sector de uso global Residencial	SUZ-R1	364.525	17,09%	1,31%	
			SUZ-R2	21.056	0,99%	0,08%	
			SUZ-R3	21.435	1,01%	0,08%	
			Sector de uso AAEE	SUZ-AE-1	271.405	12,73%	0,98%
			Sector de uso Terciario y Equipamientos	SUZ-TC-1	136.945	6,42%	0,49%
			RRGG ZV exteriores adscritas		48.760	2,29%	0,18%
			RRGG Reserva INF nueva EDAR		29.797	1,40%	0,11%
		Total Sectorizado		893.923	41,92%	3,22%	
	No Sectorizado		1.238.460	58,08%	4,46%		
			2.132.383	100,00%	7,68%		
SUELO NO URBANIZABLE	Preservado	Genérico	12.216.109	52,23%	43,97%		
		Vega y Huertas	416.231	1,78%	1,50%		
			12.632.340	54,01%	45,47%		
	Protegido Especial	Cauces y Riberas (DPH)		373.485	1,60%	1,34%	
		Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional		3.228.668	13,80%	11,62%	
		Reserva infraestructuras remodelación accesos		21.991	0,09%	0,08%	
		Infraestructuras		239.566	1,02%	0,86%	
		Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad)		6.567.415	28,08%	23,64%	
				10.757.570	45,99%	38,72%	
				23.389.911	100,00%	84,19%	
TOTAL TÉRMINO			27.782.681	100,00%	100,00%		

Tabla: Cuadro resumen de Clasificación de **Alternativa 02**. Superficies y porcentajes sobre totales

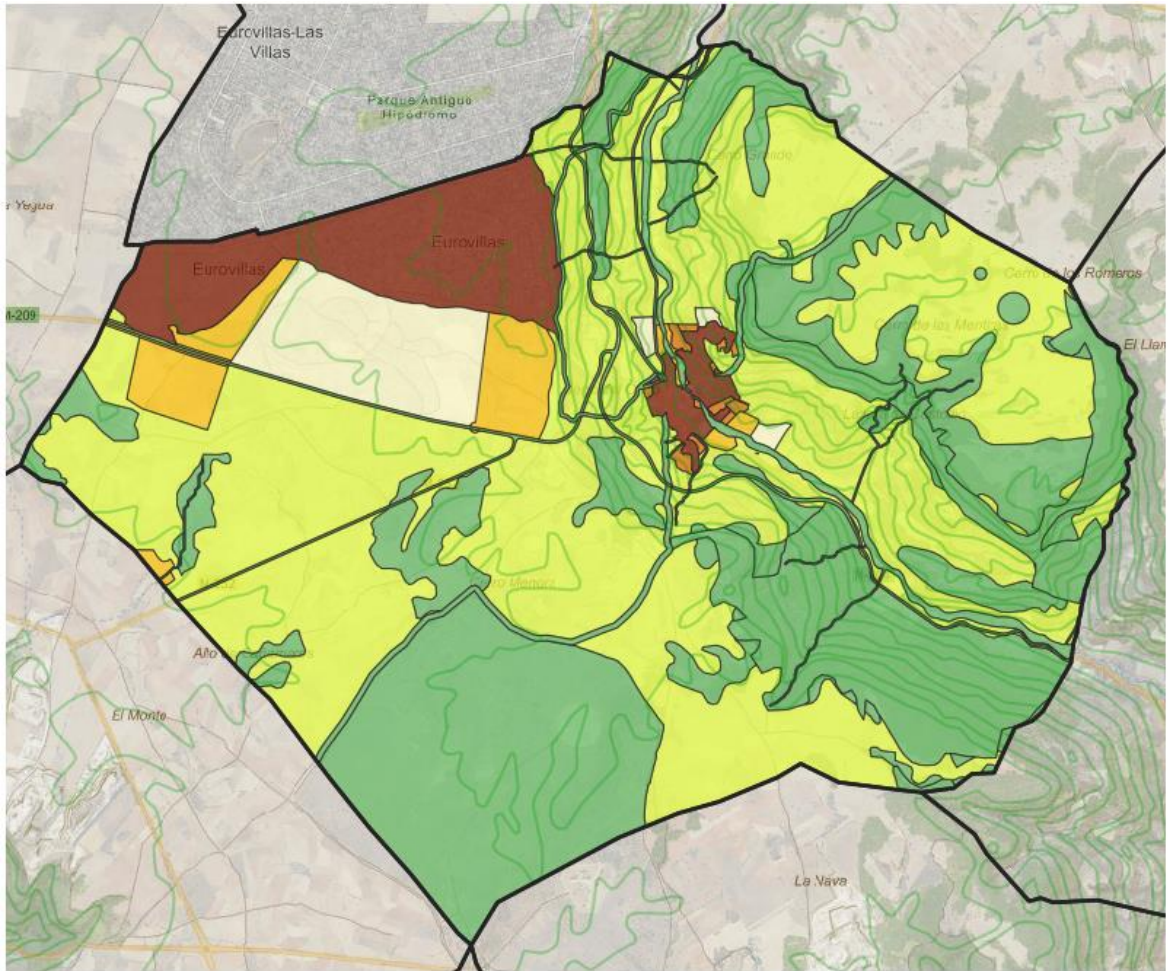








Imagen: Alternativa 02. Propuesta de Clasificación

Suelo Urbano		Suelo Urbanizable		Suelo No Urbanizable	
	Suelo Urbano Consolidado		Suelo Urbanizable Sectorizado		Suelo No Urbanizable de Protección Especial
	Suelo Urbano No Consolidado		Suelo Urbanizable No Sectorizado		Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

2.4. Valoración de las alternativas por sus criterios urbanísticos

De las tres alternativas enunciadas, la primera (alternativa 0) es rechazada ya que el municipio de Villar del Olmo presenta una necesidad de revisión y reconfiguración de los suelos para desarrollos urbanísticos, debido a:

- A lo largo de más de tres décadas no se ha desarrollado apenas las Unidades de Actuación previstas en suelo urbano por el planeamiento vigente dada las dificultades físicas y técnicas que las afectan.
- El planeamiento vigente no está adaptado al ordenamiento urbanístico estatal y autonómico aplicable, y por ende no recoge directrices básicas u objetivos generales exigibles en materia ambiental, movilidad sostenible, patrimonio cultural, política de vivienda, regeneración o renovación urbana, viabilidad económica y de gestión que definirían una estrategia de actuación frente a diferentes escenarios y posibles retos de futuro.
- La revisión del planeamiento general del municipio abre la oportunidad de una solución que permita adoptar nuevos criterios y reconsiderar la totalidad el modelo urbano anterior, abordando la caracterización del territorio como elemento soporte para la definición del modelo urbano propio de Villar del Olmo.

La justificación de la alternativa elegida se fundamenta en:

Alternativa 0: supondría el mantenimiento de la ordenación del planeamiento vigente de las NNSS de 1992. Este planeamiento supondría asumir las disfuncionalidades del modelo urbanístico actúa que conlleva una situación de dificultad técnica y jurídica para el desarrollo del municipio que se resume en los siguientes puntos:

- Inexistencia de suelo para acoger actividades económicas e implantar nuevas empresas
- Dificultad de desarrollo de los actuales ámbitos de SUNC delimitados en UAs. Algunos de los ámbitos de SUNC (UAs) invaden, o se superponen, las vías pecuarias y sus ámbitos de protección.
- A su vez, las fichas de desarrollo de estos ámbitos recogen cesiones dotacionales muy inferiores a las marcadas por la ley vigente por lo que los instrumentos de planeamiento exigirían su revisión y descompensarían lo que en ellas se propone.
- Imposibilidad de obtención del suelo de zonas verdes marcado en las UAs no desarrolladas.
- No se proponen actuación de modificación o mejora en la urbanización Eurovillas ni en su acceso desde la M-209
- Las NNSS recogen como suelo urbano consolidado destinado a equipamiento o zonas verdes que no están obtenidos sin que se regule el sistema de obtención.
- Se recogen como suelo urbano consolidado zonas verdes no obtenidas localizadas en Dominio Público Hidráulico del arroyo marcado por el estudio hidrográfico sobre el que no se permite ninguna actuación.

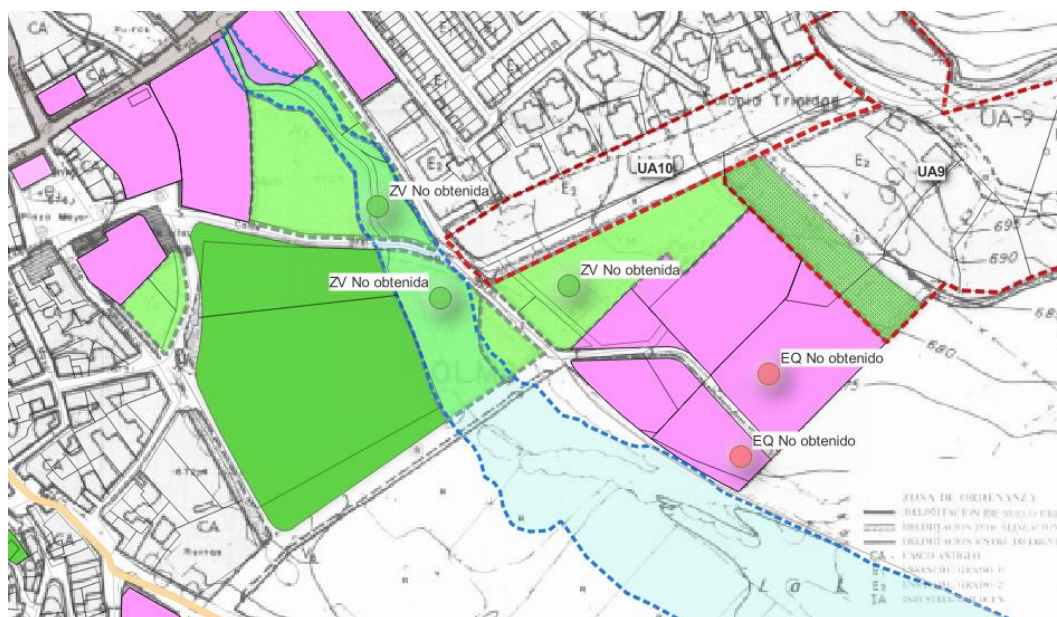


Imagen: EQ y ZV **no obtenidas** en SUC y sobre DPH del arroyo del Val
Fuente: Elaboración propia sobre datos de las NNSS vigentes

La solución para impulsar el desarrollo del municipio y para la obtención de suelos para nuevos usos, dotacionales o para actividades económicas, pasa por acometer sucesivas modificaciones puntuales de las NNSS con su consiguiente tramitación que normalmente implica un plazo de dos años. Así se ha actuado para la obtención de suelo destinado a la ampliación del colegio en la zona sur del arroyo al este del actual campo de fútbol.

Alternativa 1: La alternativa 1 considera un **crecimiento posible a máximos** de capacidad vinculado al gran desarrollo del nuevo tejido productivo propuesto. Como se ha recogido en puntos anteriores esta alternativa se articula sobre los siguientes objetivos:

- Nuevo modelo global de ocupación territorial partiendo de una mayor demanda residencial respecto al planeamiento vigente.
- Regeneración y renovación urbana del núcleo de Villar del Olmo. Revisión, nueva delimitación o supresión de los ámbitos de SUNC recogidos en el planeamiento vigente.
- Nuevos sectores de suelo residencial en el núcleo central y en el entorno de la urbanización de Eurovillas. Este último sector de suelo residencial se localiza al este, colindante con la vereda del Camino del Campo.
- Previsión de **dos localizaciones de suelos para actividades económicas** tanto para uso industrial como terciario, accesible desde la M-209 y de la M-232 (Red Secundaria de carreteras), una reserva de la que actualmente carece el municipio.
- Nuevas reservas para incrementar las zonas verdes y equipamientos para consolidar una red de infraestructura dotacional que por un lado mejore la capacidad dotacional para la mejora de la calidad urbana de los habitantes, y por otro configure corredores interconectados de refuerzo de la calidad ambiental y la biodiversidad.
- Recoge y protege las cualidades intrínsecas del del término municipal, los valores medioambientales y ecológicos, los agrológicos y la incidencia de las infraestructuras sobre el territorio que merecen ser protegidas por su vinculación al medio rural y natural y al aprovechamiento de los recursos.

Alternativa 2: Mantiene la necesidad de crecimiento que se plantea en la alternativa 1, pero se ajusta a la premisa de **establecer un crecimiento más realista** en los años de vigencia del futuro PG. Su articulación asume los mismos objetivos de la alternativa 1: consolidación de tejido urbano existente, nuevo suelo residencial y nuevos suelos para actividades económicas. Sobre la premisa de un crecimiento a corto plazo menor se efectúan los siguientes ajustes:

- Previsión de una **única localización de suelos para actividades económicas** tanto para uso industrial como terciario, junto al acceso a la urbanización Eurovillas desde la M-209, cubriendo una carencia que actualmente tiene el municipio.
- Reducción de la superficie del sector de suelo residencial al sur de Eurovillas y establecimiento de un porcentaje mínimo de edificabilidad destinado a equipamientos privados o actividades terciarias. En la ficha de desarrollo se establecerán los porcentajes mínimos y máximos destinados a estos usos para permitir la construcción de nuevas viviendas privadas y públicas.
- Reducción de la superficie del suelo destinado a actividades terciarias y comerciales al este del Paseo de Madrid.

Esta alternativa 02 propone un ligero crecimiento de suelo urbano no consolidado en el sudoeste del suelo existente para completar el borde sur del núcleo urbano central de Villar del Olmo. La reducción del sector residencial junto a la urbanización de Eurovillas se mantiene en el extremo este de la plataforma facilitando su conectividad desde la M-209 a través de un nuevo acceso.

En lo que refiere a la localización de las actividades económicas se mantienen en el entorno de la entrada actual a Eurovillas desde la M-209 para ejercer de remate de la urbanización en esta zona Y favorecer la implantación de usos que puedan dar servicios a los habitantes de la urbanización.

En las siguientes imágenes se puede comparar tanto la localización como la extensión de las dos propuestas de suelo urbanizable sectorizado contenidas en la alternativa 01 y la Alternativa 02.

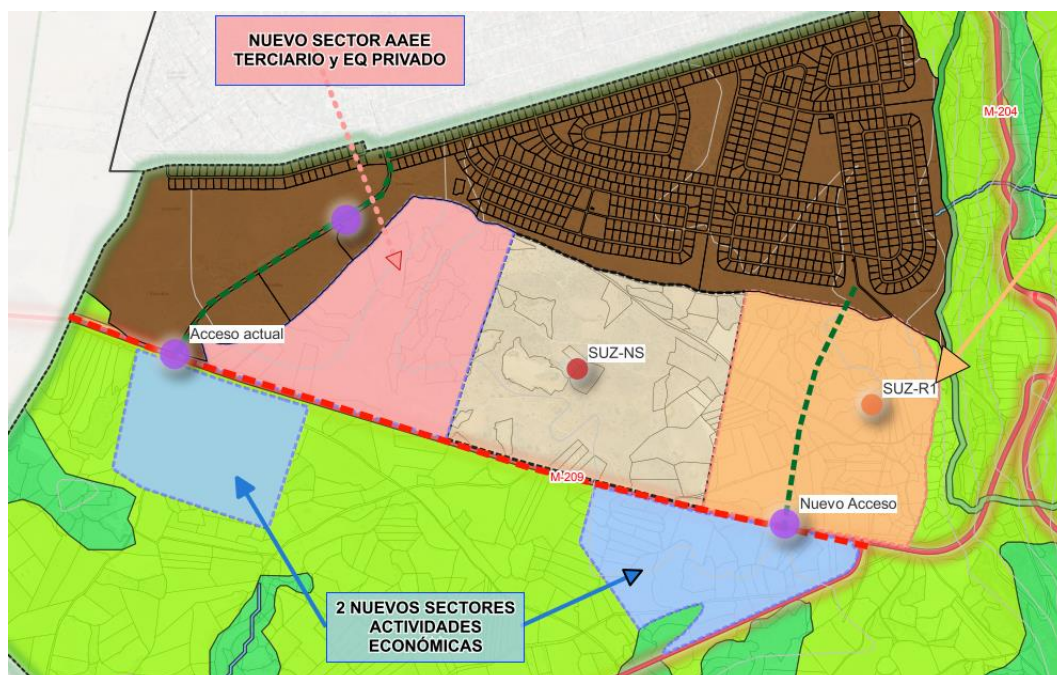


Imagen: Alternativa 01. Localización de Suelo Urbanizable sectorizado en el entorno de la urbanización Eurovillas

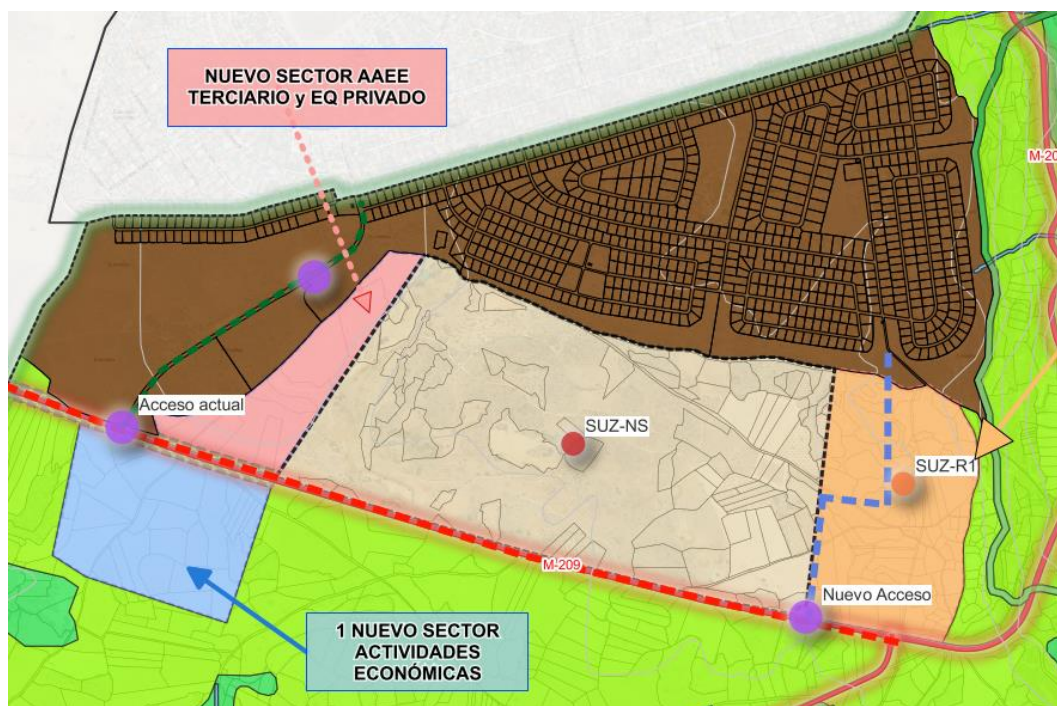


Imagen: Alternativa 02. Localización de Suelo Urbanizable sectorizado en el entorno de la urbanización Eurovillas

2.5. Elección de alternativa

De las tres alternativas enunciadas la primera alternativa (alternativa 0), es rechazada, ya que el municipio de Villar del Olmo tiene necesidad de revisión y nuevos planeamiento de desarrollo:

- A lo largo de la vigencia de las actuales NNSS, el municipio no ha desarrollado los ámbitos delimitados, exclusivamente para uso residencial por las dificultades que se han expuesto con detalle en puntos anteriores.
- Carece de suelo destinado al uso de actividades económicas.
- El planeamiento vigente no está adaptado al ordenamiento urbanístico estatal y autonómico aplicable; donde como se ha puntualizado anteriormente no cumple con la disposición transitoria primera tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

Una vez que la corporación opta por revisar el planeamiento general del municipio resulta recomendable optar por una solución que permita reformular y reconsiderar el modelo urbano anterior, abordando una posible adecuación entre la oferta y la demanda, manteniendo en cualquier caso las previsiones de crecimiento. Por lo tanto, se han desarrollado estudios de las necesidades de vivienda, demanda de actividades económicas y necesidad de dotaciones para un buen funcionamiento del planeamiento.

La justificación de la Alternativa elegida se fundamenta en base a:

La denominada Alternativa 0 es desestimada dado lo que se ha comentado en el punto anterior. Este planeamiento supondría asumir las actuales disfuncionalidades del planeamiento vigente, en una solución de difícil justificación tanto para la regulación de los suelos urbanos consolidados y no consolidados como de los suelos no urbanizables.

Por otro lado, esta alternativa cero supondría no dar respuesta a la demanda de suelo residencial y de dotaciones de equipamientos; ni poder orientar adecuadamente la vocación industrial que prevé para orientarlo a la demanda de la actividad logística – Industrial del Corredor de Henares.

La denominada Alternativa 01, plantea una capacidad máxima del futuro PG con un incremento de holgura para abastecer tanto a la demanda residencial como a la demanda industrial y de actividades económicas. Esta propuesta tendría una capacidad de Plan General a más de 30 años. La propuesta plantea completar la malla urbana en sus vacíos existentes, redefiniendo y delimitando los suelos urbanos no consolidados. Además, propone la creación de suelo urbanizable destinado tanto a uso residencial como de actividades económicas.

Para ello localiza los sectores de mayor superficies en dos núcleos localizados en los extremos del tramo de la M-209 que transcurre desde la entrada a Eurovillas hasta su encuentro con la M-232. En su filosofía de crecimiento a máximos esta alternativa generaría de 1.000 a 1.080 viviendas que estarían vinculadas a un rápido desarrollo de la superficie destinada a usos destinados a actividades económicas que impulsarían un crecimiento superior al crecimiento natural.

La denominada Alternativa 02, parte de consideraciones similares a las de la alternativa 01 entendiéndose imprescindible reordenar el suelo urbano no consolidado del entorno del núcleo central y proporcionar al municipio suelo destinado a actividades económicas de distintas clases para cambiar el modelo productivo del municipio. A partir de aquí ajusta el suelo urbanizable residencial para permitir un número de viviendas ajustado a la demanda creada por el crecimiento natural de la población.

En relación con las actividades económicas sigue justificándose el crecimiento al sur de la urbanización de Eurovillas, en el entorno de la entrada desde la M-209, para permitir la visibilidad desde una zona de mayor tráfico y la conexión con un tejido urbano que, siendo el de mayor población, carece de un sector servicios que cubra necesidades existentes. En este mismo sentido, la Alternativa 02 es consciente de la necesidad de diversificar los usos de los nuevos crecimientos por lo que establece en el sector de uso residencial de mayor superficie un mínimo de edificabilidad destinado a usos no residenciales de apoyo al principal: terciario, comercial dotacional privado, servicios, etc...

En ambas alternativas se realizan reservas en suelo urbanizable destinado a redes de infraestructuras (posible nueva EDAR) y a zonas verdes (parque fluvial y entrada a Eurovillas)

Hay que puntualizar que las dos alternativas presentan una adecuada capacidad de protección de los suelos no urbanizables de mayor valor ecológico, ambiental y estructural del municipio dividiendo el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- Protección Natural
- Afectado por Defensa Nacional
- Dominio Público Vías Pecuarias
- Dominio Público Hidráulico
- Dominio Público de Carreteras

En el siguiente cuadro se recogen las superficies de suelo y los porcentajes correspondientes para los grandes categorías de clasificación del suelo que definen la estructura general del municipio que se persigue en cada una de las tres alternativas. Como hemos recogido, la alternativa 1 y 2 parten de un modelo similar de crecimiento en rangos de máximos (Alternativa 01) y moderado (Alternativa 02):

Comparativa Alternativas (% sobre total TM)				
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
		%	%	%
Suelo Urbano	Consolidado	7,79%	7,85%	7,85%
	No Consolidado	0,48%	0,21%	0,28%
TOTAL PARCIAL		8,27%	8,06%	8,14%
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	6,11%	3,22%
	No Sectorizado	-	2,55%	4,46%
TOTAL PARCIAL		0,00%	8,67%	7,68%
Suelo No Urbanizable	Común	53,95%	-	-
	Preservado	-	44,64%	45,47%
	Protegido Especial	37,79%	38,64%	38,72%
TOTAL PARCIAL		91,73%	83,28%	84,19%
TOTAL		100,00%	100,00%	100,00%

Tabla: Comparativa de los porcentajes de suelo según clasificación en las tres alternativas.

De acuerdo con el cuadro anterior las mayores diferencias están en:

- Reducción del SUNC que pasa del 0,48% actual de las NNSS a un porcentaje cercano al 0,21%
- Incremento del Suelo Urbanizable Sectorizado que pasa del 0% a un porcentaje en el entorno del 8%
- En las tres alternativas el mayor porcentaje de suelo, absolutamente mayoritario, es el de Suelo No Urbanizable que está siempre por encima del 80%. La reducción del porcentaje con respecto a las NNSS se debe a la propuesta de suelo urbanizable inexistente en la actualidad.

Comparativa Alternativas (m ² suelo)				
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
		m ² s	m ² s	m ² s
Suelo Urbano	Consolidado	2.163.948	2.181.942	2.181.336
	No Consolidado	132.931	57.096	79.051
TOTAL PARCIAL		2.296.879	2.239.038	2.260.387
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	1.698.355	893.923
	No Sectorizado	-	709.018	1.238.460
TOTAL PARCIAL		0	2.407.373	2.132.383
Suelo No Urbanizable	Preservado		12.400.949	12.632.340
	Protegido Especial	10.498.385	10.735.321	10.757.570
TOTAL PARCIAL		25.485.802	23.136.270	23.389.911
TOTAL		27.782.681	27.782.681	27.782.681

Tabla: Comparativa de las superficies según clasificación de suelo en las tres alternativas.

Como ocurría con los porcentajes de suelo, las superficies de suelo resultantes de las opciones de clasificación propuestas están en entornos de valor similares.

Comparativa Alternativas (m ² suelo)				
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	Diferencia Alt 01-Alt 02
		m ² s	m ² s	m ² s
Suelo Urbano	Consolidado	2.181.942	2.181.336	606
	No Consolidado	57.096	79.051	-21.955
TOTAL PARCIAL		2.239.038	2.260.387	-21.349
Suelo Urbanizable	Sectorizado	1.698.355	893.923	804.432
	No Sectorizado	709.018	1.238.460	-529.443
TOTAL PARCIAL		2.407.373	2.132.383	274.989
Suelo No Urbanizable	Preservado	12.400.949	12.632.340	-231.391
	Protegido Especial	10.735.321	10.757.570	-22.250
TOTAL PARCIAL		23.136.270	23.389.911	-253.640
TOTAL		27.782.681	27.782.681	0

Tabla: Comparativa de las superficies de clasificación suelos de entre las Alternativas 1 y 2

Como ocurría en el caso anterior, la diferencia fundamental es la superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado que se propone y actualmente no existe y, en menor medida, la reducción del SUNC.

Comparando directamente las alternativas que plantean nuevas propuestas de ordenación (Alt-01 y Alt-02) este valor se establece en que la primera (01) plantea **804.432 m²** más de suelo urbanizable sectorizado. En este suelo se incluyen los **565.468 m²** del sector SUZ-R1 de la alternativa 01 frente a los **364.525 m² de la Alt-02** lo que significa una diferencia específica de 200.943 m² de Suelo Urbanizable de uso residencial.

Partiendo de aquí, y aplicando las mismas densidades de viviendas por Ha en ambas propuestas tenemos los siguientes resultados:

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		Diferencia Alt 01-Alt 02
		m ² s	viviendas posibles	m ² s	viviendas posibles	
Suelo Urbano	Consolidado	2.181.942		2.181.336		
	No Consolidado	57.096	119	75.729	123	-4
TOTAL PARCIAL		2.239.038	119	2.257.064	123	-4
Suelo Urbanizable	Sectorizado Residencial	607.924	954	407.016	680	274
TOTAL RESIDENCIAL PROPUESTO		2.846.962	1.073	2.664.080	803	270

En el punto 2.9. Tendencias futuras de evolución de Población y Vivienda, del capítulo 2 de Análisis de la Estructura Urbana de la Memoria Informativa del presente documento se ha realizado un estudio tanto de la evolución de la población hasta la fecha como de sus posibles crecimientos en un plazo de 10 a 30 años.

Si bien estos valores son orientativos **puesto que no recogen la repercusión de la población estacional que si deberá tabularse de cara al documento definitivo** (en el caso de Villar del Olmo esta población ha tenido históricamente repercusiones al alza de hasta el 50% de incremento) si podemos decir que el crecimiento natural precisaría de un número de viviendas en el entorno de

las 750 a 800 unidades, valor que está más próxima a los resultados de la Alternativa 02 que de la Alternativa 01.

En base a los principios anteriormente expuestos, **la alternativa elegida es la ALTERNATIVA 02** ya que, partiendo de una revisión del modelo urbano y territorial vigente, plantea una mejor distribución y diversificación de los usos del suelo desde la consideración de la capacidad portante del territorio, sus cualidades inherentes y la conectividad.

No obstante, estas propuestas deberán servir para el debate sobre el modelo futuro de la ciudad, pudiendo optar por alternativas híbridas que respondan a las necesidades confrontadas de la población, sin olvidar que un Plan General es un documento estratégico que debe prever el futuro del municipio a largo plazo.

2.6. Documentación gráfica.

Se incluye a continuación documentación gráfica con el análisis de las alternativas planteadas desde el análisis de la situación del planeamiento vigente (alternativa 0) y los esquemas de desarrollo de las alternativas 01 y 02

Delimitación de UAs de SUNC

- UA-4 UA3 UA8
- UA1 UA5 UA9
- UA10 UA6
- UA2 UA7

UA-4 y UA-5: Sin desarrollar y sin posibilidades reales de desarrollo
 UA-4: La delimitación está realizada invadiendo ampliamente la vía pecuaria existente.
 UA-5: Acceso inviable desde carreteras colindantes

UA-6 y UA-7: Sin desarrollar. No cuentan con servicios urbanos.

UA-8: Sin desarrollar. La franja cuenta con todos los servicios urbanos desde la calle

UA-10: Sin desarrollar.

U-9: Sin desarrollar.

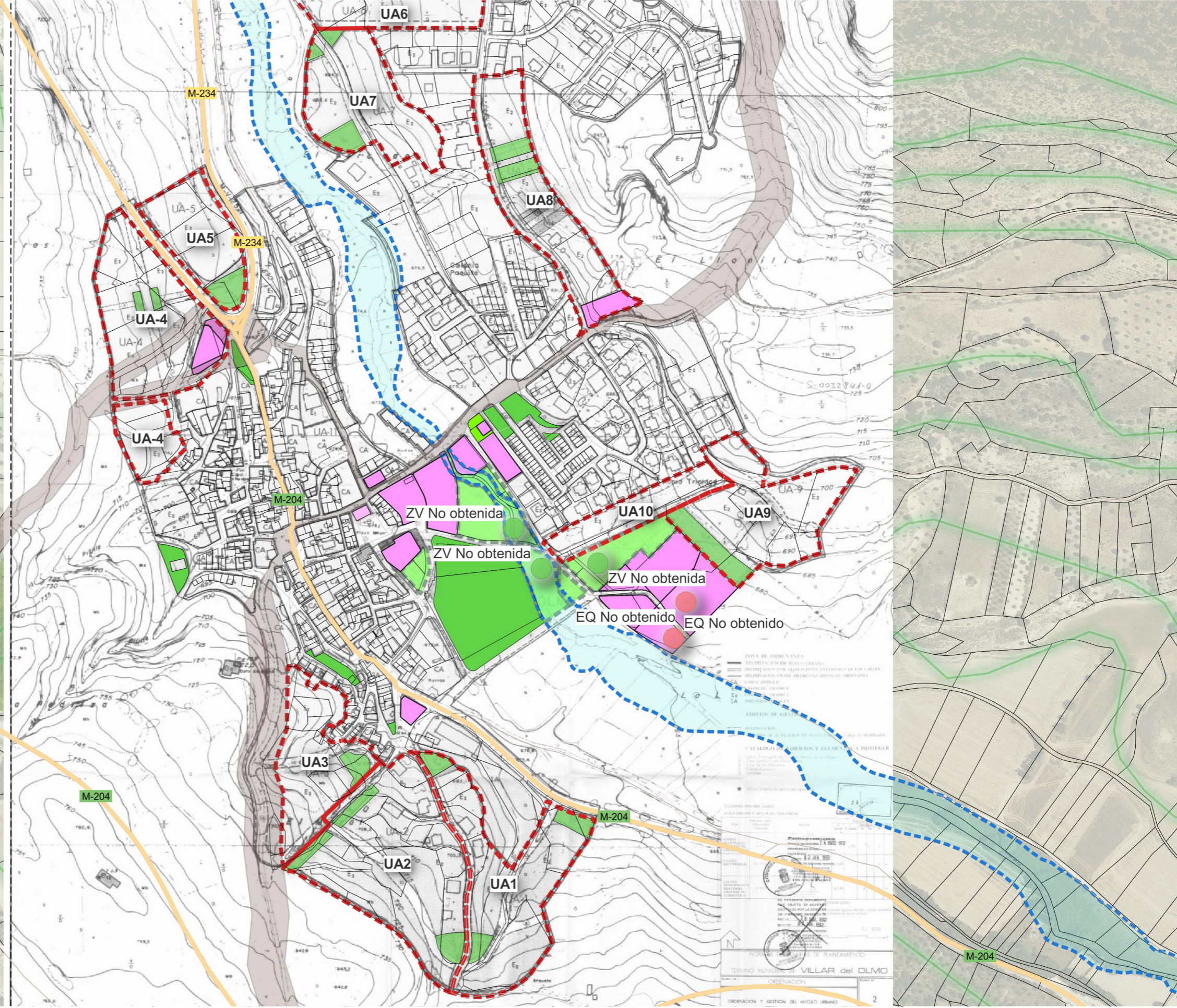
UA-3: sin desarrollar
 Localización en zonas de fuerte pendiente. La delimitación de las NNSS incluye parte de la afcción de la vía pecuaria colindante

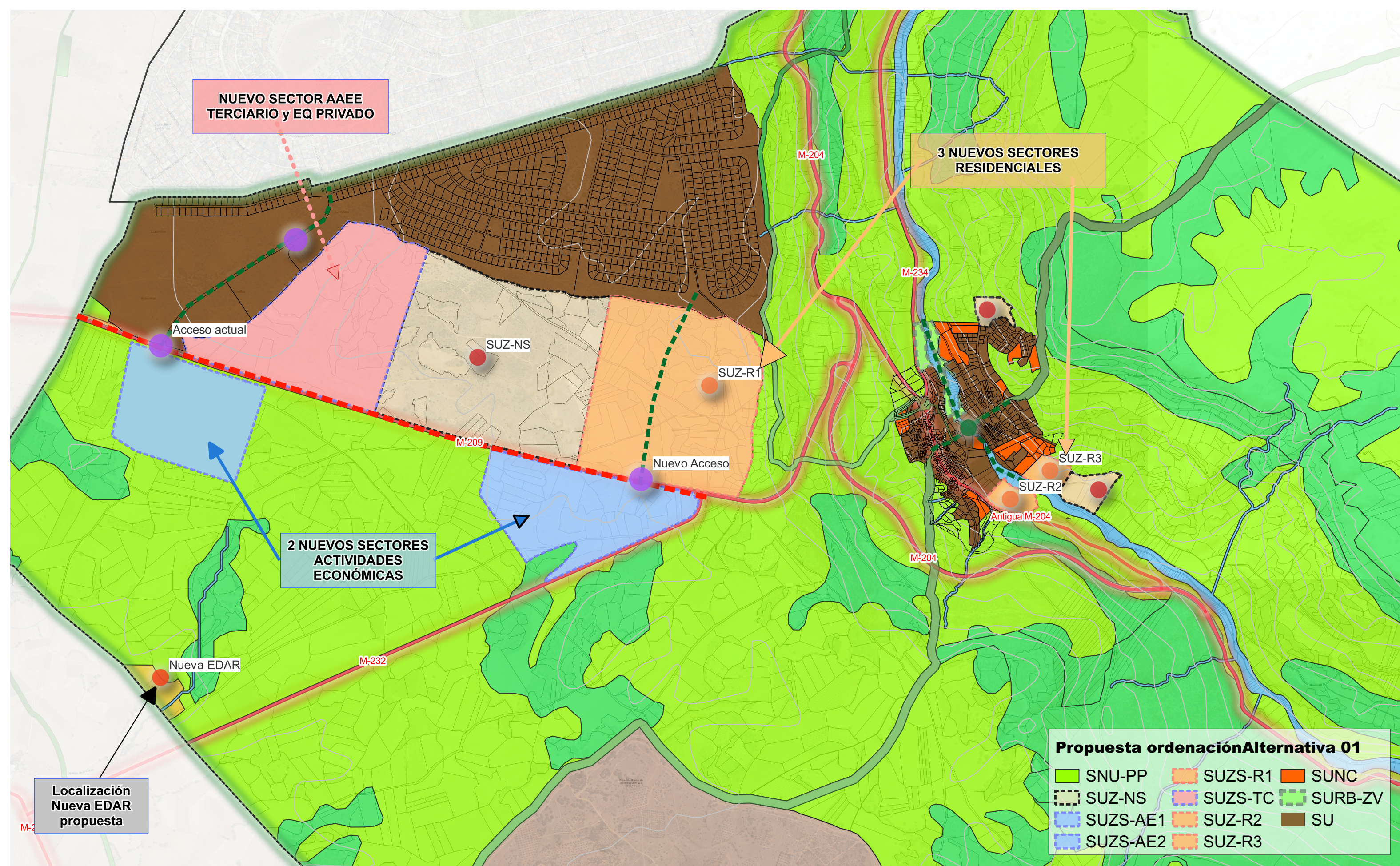
UA-1 y UA-2: Sin Desarrollo existente no regulado.
 En la calle que sirve de unión entre las UAs existen edificaciones construidas con más antigüedad que la fecha de aprobación de las NNSS.
 La calle cuenta con todos Iso servicios urbanos

Delimitación de UAs de SUNC

- UA-4 UA3 UA8
- UA1 UA5 UA9
- UA10 UA6
- UA2 UA7

- Zonas Verdes NO Obtenidas
- Equipamientos NO obtenidos
- TM_Cali_ Información_Antiguo
- quipamientos
- Zona Verde
- Zona Verde En SUNC
- Zona Verde en SUC no obtenida
- Protección -DPH





NUEVO SECTOR AAEE
TERCIARIO y EQ PRIVADO

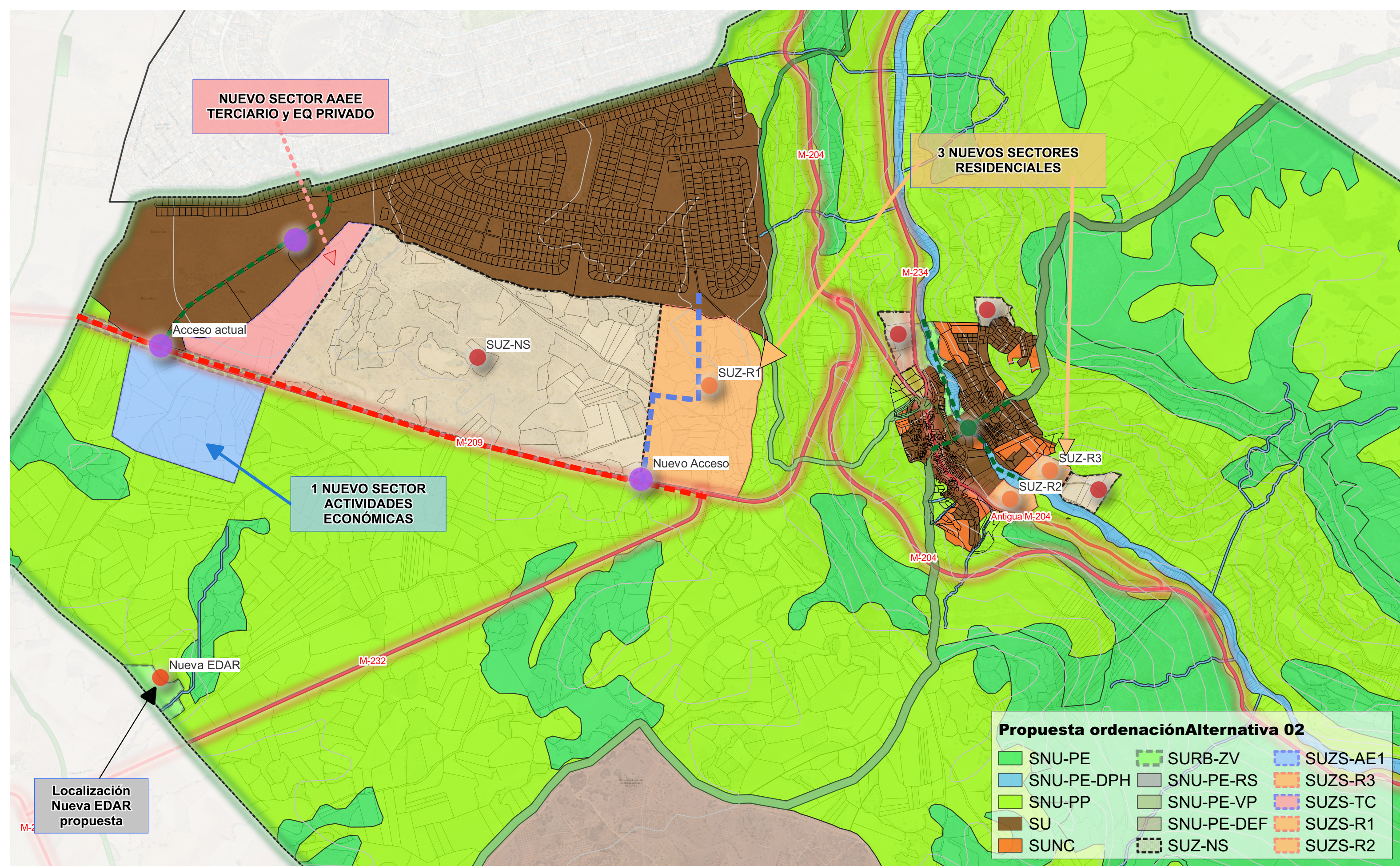
3 NUEVOS SECTORES
RESIDENCIALES

2 NUEVOS SECTORES
ACTIVIDADES
ECONÓMICAS

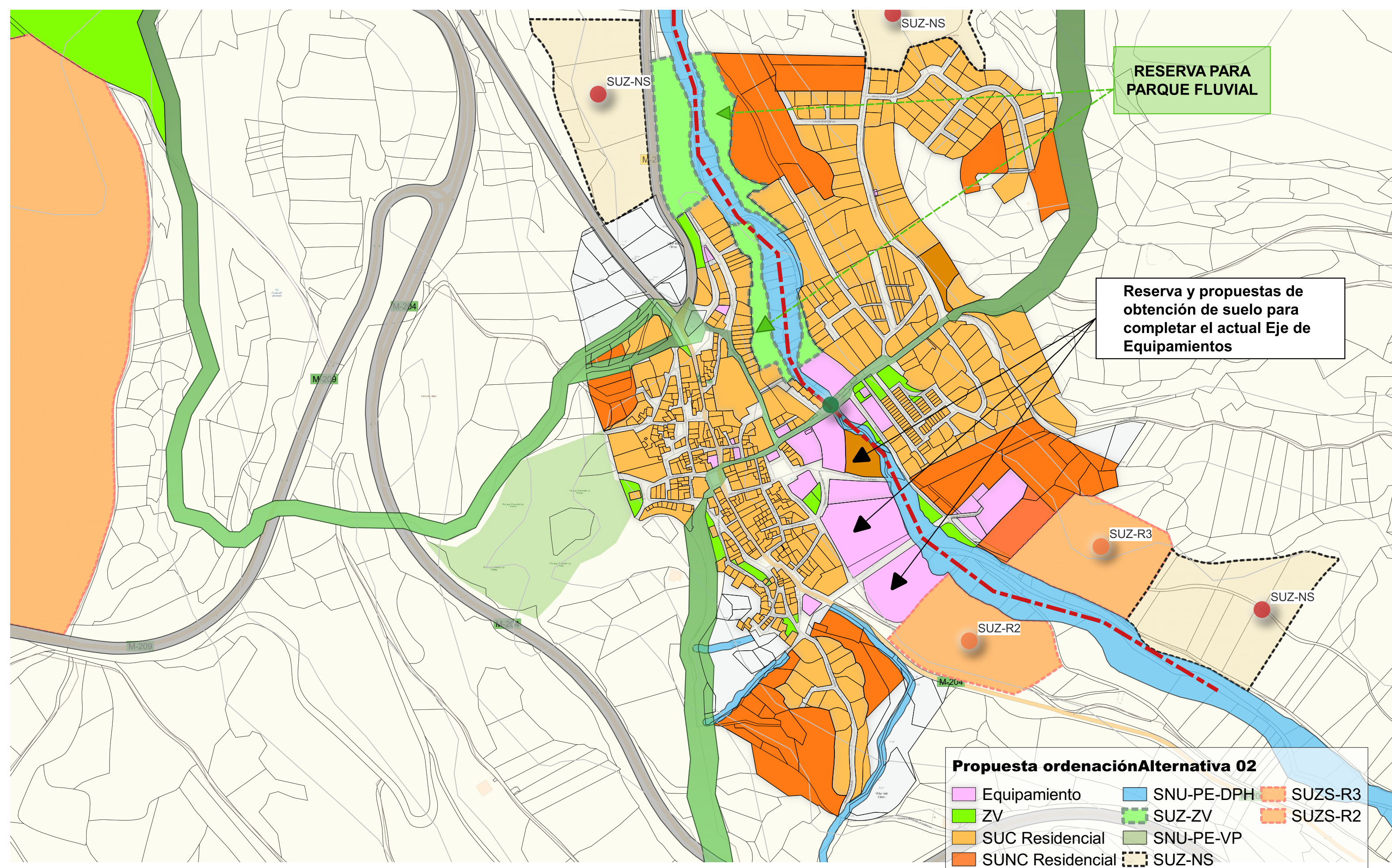
Localización
Nueva EDAR
propuesta

Propuesta ordenación Alternativa 01

	SNU-PP		SUZS-R1		SUNC
	SURB-ZV		SUZS-TC		SU
	SUZS-AE1		SUZ-R2		
	SUZS-AE2		SUZ-R3		



Localización Nueva EDAR propuesta



RESERVA PARA PARQUE FLUVIAL

Reserva y propuestas de obtención de suelo para completar el actual Eje de Equipamientos

Propuesta ordenación Alternativa 02

Equipamiento	SNU-PE-DPH	SUZS-R3
ZV	SUZ-ZV	SUZS-R2
SUC Residencial	SNU-PE-VP	SUZ-NS
SUNC Residencial		



Capítulo 3. Descripción y justificación del modelo territorial y la ordenación propuesta

El municipio de Villar del Olmo está situado en el cuadrante suroriental de la Comunidad de Madrid, pertenece a la Comarca de las Vegas. Tiene una altitud de 675 msnm y limita al Norte con Nuevo Baztán y Olmeda de las Fuentes, al Este con Pozuelo del Rey y Valdilecha, al Sur con Orusco de Tajuña y al Oeste con Ambite.

Villar del Olmo está enclavado en la cuenca del Río Tajuña, en una zona marcada por una topografía muy acusada donde contrastan los altos caracterizados por su planicie y los escarpados valles fruto de la erosión de los arroyos. El valle del Arroyo de la Vega sobre el que se enclava el casco urbano se caracteriza por una vegetación variada predominando el monte mediterráneo, y es visible desde las zonas altas, por lo que se trata de una zona muy sensible, que en las proximidades al casco urbano se encuentra además muy degradada.

Existen zonas de bosquetes, dispersas en el término, que son de gran valor por servir de refugio y soporte para la fauna existente y porque confieren al paisaje un alto valor. Por tanto, se puede decir que el soporte natural de Villar del Olmo presenta valores que será necesario preservar y que podrán ser objeto de actuaciones encaminadas a su mejora y puesta en valor.

Administrativamente se enmarca en la zona de influencia de Arganda del Rey, muy afectada por la infraestructura de la carretera N-III y por la mejora en la accesibilidad derivada de la infraestructura de la Radial R-3. Las principales actividades económicas que se desarrollan en los municipios de la comarca son industriales y de servicios y aunque no se puede obviar la influencia que ejerce la capital, esta circunstancia ha ayudado a la consolidación de la primera residencia como modelo de asentamiento. La potencialidad de su localización dentro de esta red de carreteras autonómicas, que generan una gran conectividad con los municipios cercanos, ha perjudicado al municipio ya que al carecer de suelos destinados a actividades económicas, la generación de puestos de trabajo en se ha producido en los pueblos vecinos y no en el propio municipio.

La principal característica del tejido urbano de Villar del Olmo es su división en dos núcleos de con gran diferencia de extensión y, en consecuencia, descompensado número de habitantes: el núcleo central y la parte de la urbanización de Eurovillas que está dentro del término municipal. El casco urbano, núcleo de menor superficie, se caracteriza por tener un alto valor ambiental, porque en gran medida ha conseguido mantener la fisonomía tradicional, aunque se han producido algunas alteraciones en el tejido que han generado impactos negativos puntuales

El Plan General de Ordenación Urbana representa una potente herramienta para impulsar actuaciones de regeneración urbana que fomenten e impulsen hacia nuevos modelos urbanos resilientes, que faciliten y promuevan la economía circular y el bajo consumo de emisiones. El instrumento del Plan General no solo puede favorecer a que todas esas medidas se lleven a cabo, sino que será una herramienta fundamental para consolidar las estrategias en beneficio del bien común.

El modelo que se propone está basado en la contención y consolidación urbana sin olvidar los retos de innovación desde el punto de vista económico mediante el impulso y materialización de las nuevas formas de actividades económicas en la que la tecnología juega un papel crucial.

Los territorios actualmente se enfrentan a retos de alto calado y al impacto de diversas crisis como la ecológica, económica y hasta hace poco, la sanitaria, de la cual no se ha de perder perspectiva en torno a los debates sobre el modelo de ciudad que se plantearon. Las consecuencias derivadas de las mismas han puesto en cuestión las actividades y funciones de los modelos anteriores. En cierta medida todos estos cambios y retos señalan el futuro y el camino a emprender como sociedad.

En este sentido, los municipios deben dar respuesta a medio/largo plazo de todos estos condicionantes para la construcción estratégica del municipio. En base a los análisis realizados se

deben apuntar los retos más significativos, con el objeto de implementar las líneas estratégicas expuestas anteriormente.

A continuación, se exponen la descripción del modelo territorial propuesto en base a los condicionantes territoriales hallados

3.1. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico

De acuerdo con el análisis que se ha realizado en la memoria informativa del presente documento, se resumen a continuación los condicionantes territoriales que han influido en la concepción del planeamiento urbanístico.

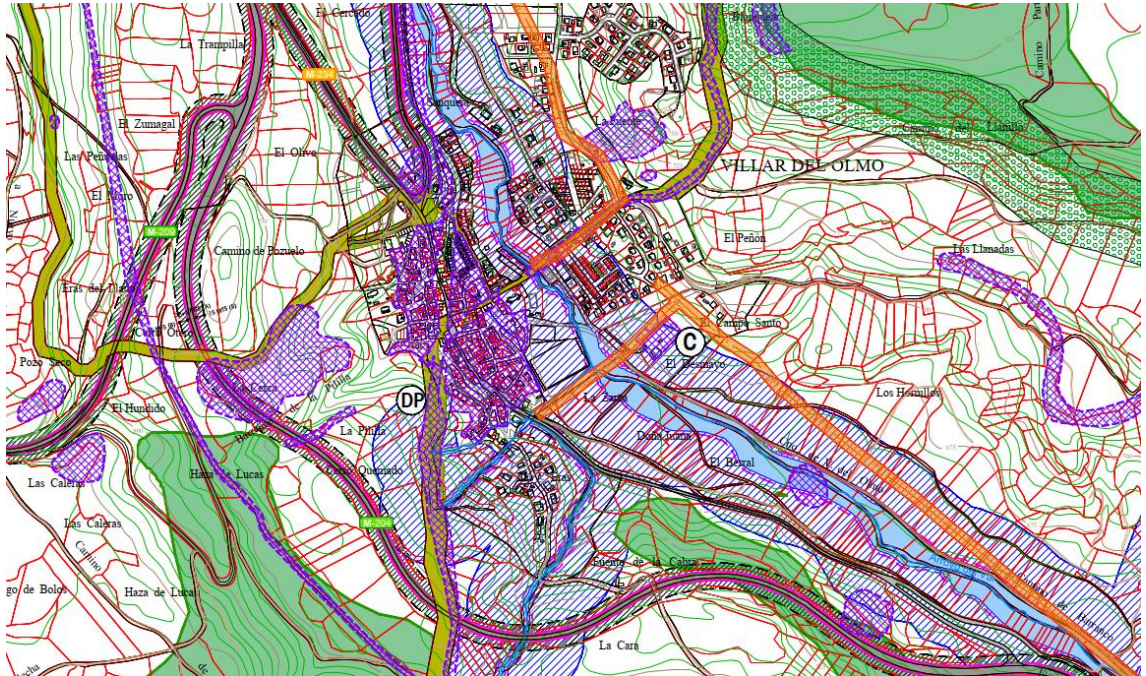
Condicionantes territoriales en el entorno de la trama urbana

Tal y como se ha explicitado anteriormente, la trama urbana de Villar del Olmo está configurada por el núcleo principal de la localidad y la parte de la urbanización de Eurovillas que queda dentro del término municipal. Los núcleos están totalmente separados y no existe posibilidad alguna de establecer continuidad. A la diferencia de superficies y, por tanto, de habitantes, hay que unir la diferente topografía donde se localizan siendo la urbanización una zona relativamente plana mientras que el casco está en las laderas del valle porque el que transcurre el arroyo del Val, eje virtual de apoyo del núcleo central.

Este desequilibrio entre los dos núcleos se ha materializado también en el desarrollo y en la dotación de equipamientos que se concentran en la actualidad en el núcleo central. Para el análisis de los condicionantes territoriales se ha tenido en cuenta especialmente la realidad del núcleo urbano central actual, debido a que su topografía es en muchos casos es condicionante de la existencia de vacíos urbanos y de no haber desarrollado los ámbitos delimitados del planeamiento vigente.

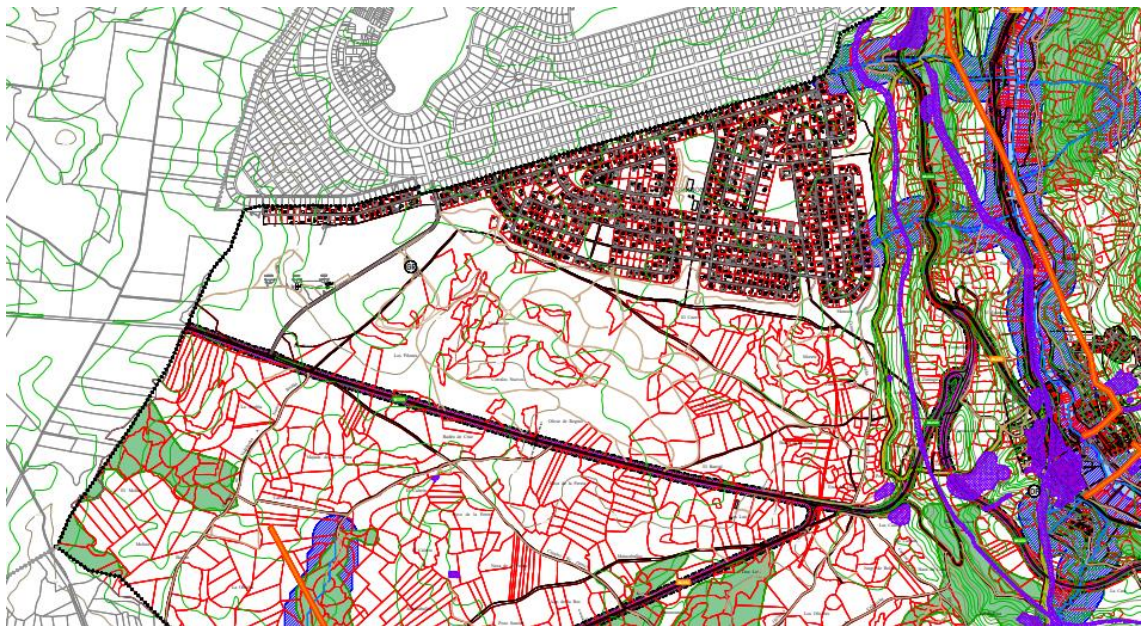
A continuación, se resumen los condicionantes territoriales detectados que se encuentran desarrollados de forma exhaustiva en el apartado de Afecciones Territoriales del presente documento.

- Topográficamente se podría resumir muy sucintamente el municipio de Villar del Olmo como dos grandes plataformas situadas al este y al oeste del escarpado valle de arroyo del Val que discurre de norte a sur dividiendo al municipio. El mayor desarrollo se ha producido en la plataforma oeste (zona de Eurovillas) de mayor superficie y conectada directamente con el eje de acceso principal que es la M-209
- El núcleo urbano de la localidad, como ya se ha expuesto con anterioridad, está condicionado por una topografía accidentada que supone ciertas dificultades para el trazado de las conexiones viarias, ya que los desniveles que hay que salvar son fuertes. También en este sentido, el arroyo de la Vega supone una barrera física que mantiene disgregada la trama urbana de casco existiendo únicamente dos puntos de conexión viaria entre ambas márgenes.
- El núcleo central está, por su vecindad con el arroyo, fuertemente condicionado por las afecciones derivadas del curso fluvial y por la delimitación del dominio público hidráulico. Cualquier desarrollo que se proponga en las zonas de la vega del arroyo se realizará a partir de esta circunstancia.
- El núcleo central también está condicionado por las vías pecuarias que lo atraviesan desde su acceso cercano a la M-234 y que constituyen un límite al oeste del tejido existente ente la zona denominada Las Eras y Cerro Quemado.



Afecciones Territoriales en el entorno del núcleo central.
Fuente: PI-04 Afecciones Territoriales del Documento de Avance.

- La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid desarrolló la variante de la M-204, salvando el casco por la parte occidental del mismo, pero alejada de él y apoyándose sobre la ladera del Valle del Arroyo de la Vega. Esta variante solucionó la problemática existente por la entrada en el interior del casco del tráfico de la carretera. Esta variante ha mejorado notablemente la anterior situación, pero no ha modificado la existencia de estrechamientos que impiden la circulación en determinados puntos de la entrada al centro de dos vehículos de manera simultánea.



Afecciones Territoriales en el entorno del núcleo de Eurovillas.
Fuente: PI-04 Afecciones Territoriales del Documento de Avance.

- La conexión del municipio con su entorno más directo, y su entrada en la red de carreteras autonómicas que configuran una malla de conexión entre municipios se realiza a través de la **carretera M-209** desde la que, a su vez, se produce la entrada a la urbanización de Eurovillas. La franja de suelo existente en el entorno directo del la M-209, al norte y al sur, no está afectada por protecciones supramunicipales de habitas naturales ya que la vía pecuaria que transcurre por su extremo este constituye su límite natural.

En consecuencia, los crecimientos posibles se entienden que ,lógicamente, deben plantearse en dos zonas:

- Al sur del núcleo central, en la vega del arroyo, o en el entorno inmediato del núcleo completando ciertos vacíos urbanos en aquellas zonas en las que la topografía lo permita y queden fuera del dominio público hidráulico.
- En la plataforma oeste, al sur de Eurovillas, zona en la que la topografía es más favorable, apoyándose en la M-209 e intentando restringirse a las zonas ya afectadas por la antropización que supuso la urbanización.

Las afecciones territoriales recogidas en las imágenes anteriores proceden del plano PI-04 Afecciones Territoriales que forma parte del Bloque III del presente Documento de Avance.

3.2. Estructura general del municipio. Descripción del Modelo Territorial propuesto

El presente documento de Avance de Plan General propone encontrar nuevas vocaciones en el territorio de Villar del Olmo, adaptadas a los procesos de cambio que se están manifestando en consecuencia como modelo económico y social, establecer las prioridades en la consecución de la estrategia global, definir los modos y formas de su gestión , consensuar los nuevos desarrollos, establecer una eficaz integración entre el medio urbano y el natural, concebir los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demandan actualmente; pensar en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población y de oferta de empleo dentro del propio municipio, evitando, en la medida de lo posible, los desplazamientos innecesarios y mejorando, en definitiva, la calidad de vida.

EL PG dentro del marco al que se le adscribe propone encontrar nuevas vocaciones en el territorio de Villar del Omo que:

- Se adapten a los procesos de cambio que se están manifestando en consecuencia como modelo económico y social;
- Cumplan con los lineamientos de la Agenda 2030 y los ODS;
- Establezcan las prioridades en la consecución de la estrategia global;
- Definan los modos y formas de su gestión;
- Establezcan una eficaz integración entre el medio urbano y el natural;
- Conciban los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demandan actualmente;
- Se piensen en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población y de oferta de empleo dentro del propio municipio, evitando, en la medida de lo posible, los desplazamientos innecesarios y mejorando, en definitiva, la calidad de vida y

- Hacer singularmente atractivo y diverso el territorio de Villar del Olmo es la otra clave del contenido de la propuesta del PG.

Por tanto, si bien el PG conllevará como finalidad un nuevo modelo de ocupación territorial, ello debe serlo con la finalidad de su sostenibilidad y su viabilidad, tanto de gestión como económica.

El modelo previsto es un modelo que se basa en el horizonte estratégico y que establece la programación de este para su desarrollo, estableciendo no sólo condicionantes para el desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable.

El modelo territorial se estructura, para cada clase de suelo (Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable), en base a los criterios que se exponen detalladamente en los siguientes apartados.

3.2.1. Propuestas del Suelo Urbano.

Tal y como se ha expuesto a lo largo de la memoria, el suelo urbano actual presenta algunas deficiencias que se concentran en el núcleo central fuertemente condicionado tanto por su antigüedad como por la topografía donde se localiza. Además, las Unidades de Ejecución previstas en las NNUU vigentes no se han desarrollado habiendo dejado vacíos urbanos que han de completarse y deben dar cumplimiento a las cesiones previstas por la ley vigente.

En grandes líneas la propuesta radica en:

- Delimitación de Suelo Urbano Consolidado incorporando aquellos ámbitos o terrenos que cumplen la condición de Urbano Consolidado exigida por la normativa vigente.
- Actuaciones promoción de la rehabilitación, mejora y dinamización del casco histórico a través de sus ordenanzas directas.
- Delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado redefiniendo, eliminando o corrigiendo los actualmente existente a partir de su viabilidad real de desarrollo y el estado del suelo que los integra.
- Delimitación de actuaciones aisladas en suelo urbano para la obtención de suelos dotacionales o mejora de las existentes.

3.2.1.1. Delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

La propuesta de ordenación recoge la delimitación como Suelo Urbano Consolidado de todos aquellos suelos que, en el momento de la redacción del presente documento cumplan las siguientes condiciones:

- El tejido consolidado de la trama urbana de Villar del Olmo, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Las Unidades de Actuación que hayan completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado.
- Este grupo se conforma por la única Unidad de Actuación que se ha ejecutado en la vigencia de las Normas Subsidiarias, que la UA-11 de uso residencial unifamiliar.
- Aquellos suelos que cuentan con todos los servicios urbanos que los definen como solar, forman parte de la trama urbana y tienen en muchos casos consolidada edificación con anterioridad a la aprobación de las NNSS.
- Esten clasificados como suelo urbano consolidado en las presentes NNSS. No se incluyen aquellos suelos que estén considerados como urbanos pero estén en Dominio Público Hidráulico o sobre vías pecuarias o ámbitos de protección de estas.

La superficie total de suelo urbano consolidado es de 2.181.336 m² de los que la mayor superficie corresponde a la urbanización Eurovillas (1.903.781 m²). Los nuevos suelos considerados como urbanos consolidados pertenecen al núcleo central.

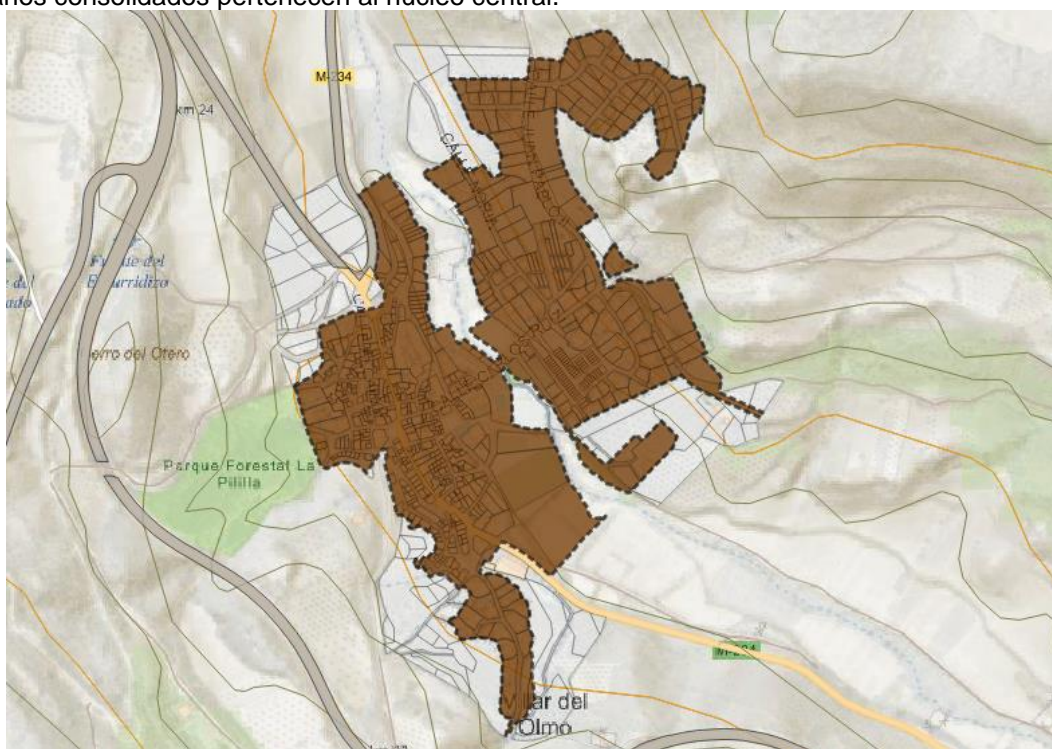


Imagen: Delimitación del Suelo Urbano Consolidado en el núcleo central

3.2.1.2. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado: Rehabilitación y regeneración del suelo urbano en el núcleo central.

El centro urbano es el tejido original en torno al cual se produjo la creación del actual municipio. La situación actual es, como se reflejó en el análisis realizado, la de un suelo altamente consolidado en el que conviven las construcciones de mayor antigüedad junto con nuevas actuaciones de sustitución completa. No obstante, la antigüedad del tejido tiene como consecuencia un gran número de edificaciones en deficiente estado de conservación o, en algunos casos, abandono.

La propuesta de ordenación no plantea la modificación de su calificación ni la alteración de los actuales aprovechamientos. Por tanto, entiende que el Plan general deberá recoger, desde la modificación de su ordenanza de aplicación, las siguientes medidas:

- Flexibilización de usos para permitir, o fomentar, la apertura de nuevos comercios o espacios de usos terciarios.
- Revisión de las tipologías residenciales.
- Regulación efectiva de las altura máximas considerando las topografía del terreno.
- Establecimiento de criterios de anchura mínimas de viarios en aquellos casos que sea posible la ampliación.
- Regulación de las actuaciones aisladas propuestas para la obtención de suelos destinados a viarios o dotaciones.
- Regulación específica de las actuaciones en casco dentro del ámbito de protección arqueológica estableciendo las actuaciones permitidas en función de la protección, o inexistencia de protección, de las edificaciones.
- Regulación de las condiciones estéticas en el casco central a fin de favorecer su viabilidad y contribuir a la mejora de la escena urbana.

Los puntos anteriores se recogerán tanto e la ordenanza de aplicación en casco como en la ordenanza de aplicación en los elementos catalogados.

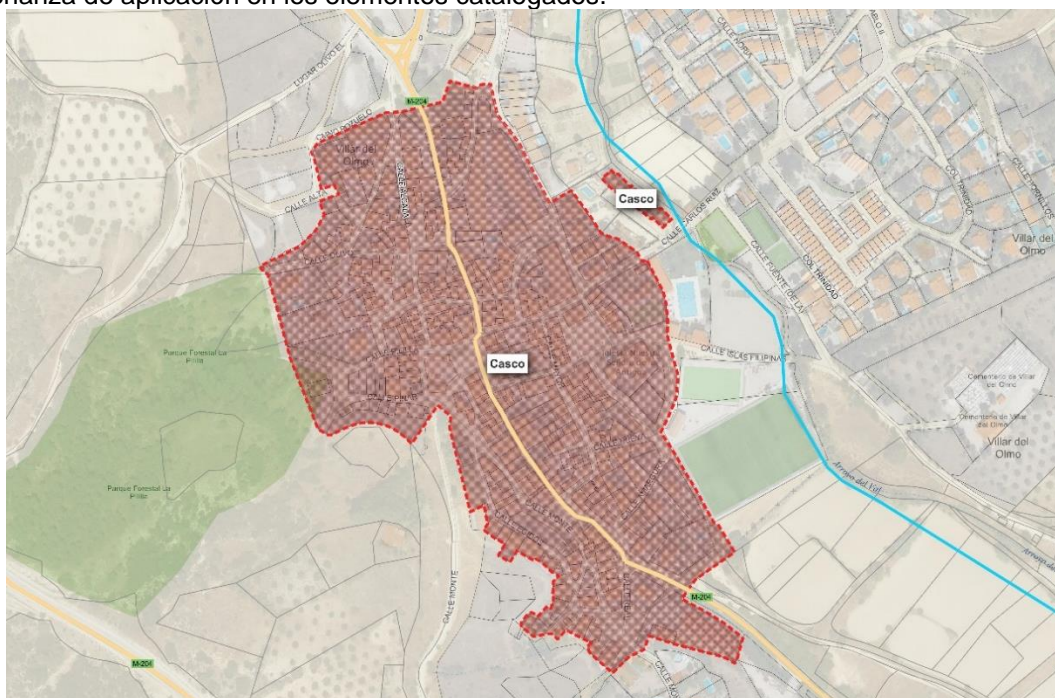


Imagen: Delimitación de la zona de casco en el Suelo Urbano Consolidado del núcleo central.

3.2.1.3. Ámbitos de Actuación de suelos urbanos no consolidados

Se refuerza y remata el tejido residencial de borde mediante la delimitación de Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado destinados plenamente a uso residencial en consonancia con las zonas de crecimiento que planteaban las Normas Subsidiarias de 1992 en parte ya presentes, si bien se prescinde de otras, o en su defecto se reconfigura aquellas hacia una mejor viabilidad técnica.

A partir de la reducción supresión o nueva de limitación de los existentes en las NNSS ,se delimitan los siguientes ámbitos de SUNC con uso global residencial:

SECTOR	USO GLOBAL	Superficie ámbito (m ² s)	% sobre parcial
AA-R1	Residencial	3.685	4,87%
AA-R2	Residencial	3.336	4,41%
AA-R3	Residencial	15.773	20,83%
AA-R4	Residencial	6.212	8,20%
AA-R5	Residencial	5.922	7,82%
AA-R6	Residencial	5.642	7,45%
AA-R7	Residencial	9.349	12,35%
AA-R8	Residencial	9.002	11,89%
AA-R9	Residencial	16.809	22,20%
TotaI SUNC		75.729	100,00%

Tabla: resumen de AA en SUNC, superficies y porcentajes.

La superficie recogida en la tabla anterior es la superficie del ámbito inicial sin considerar las posibles redes exteriores adscritas. La superficie total delimitada es inferior a la recogida en el planeamiento vigente anterior.

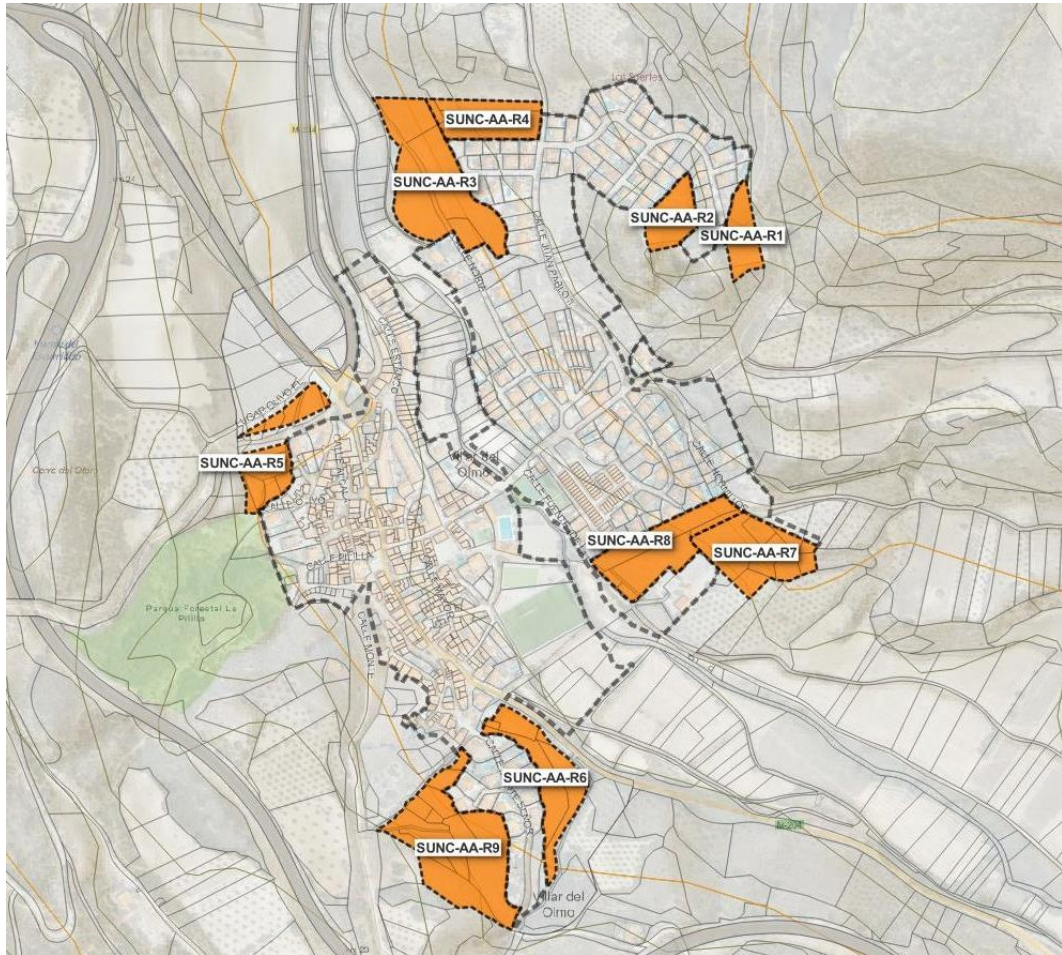


Imagen: localización de ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.2. Propuesta de Suelo Urbanizable

3.2.2.1. Delimitación de Suelos Urbanizables Sectorizados.

Los suelos urbanizables son los suelos que podrán ser objeto de transformación, ocupando una superficie total de 2.132.383 m²s de suelo, que representa un porcentaje de aproximadamente 7,68% de la superficie total del término municipal. De esta superficie de suelo, un total corresponde de 41,92% de suelos corresponde al suelo urbanizable sectorizado y un 58,08% de los suelos corresponden a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

La localización de los suelos urbanizables sectorizados de uso residencial se divide entre los dos situados al núcleo de Villar del Olmo, y el de mayor superficie (SUZ-R1) en el entorno directo de la urbanización de Eurovillas. Los sectores de uso productivo o actividades económicas se proponen en el entorno directo del acceso a la urbanización desde la carretera M-209.

Los suelos urbanizables sectorizados de uso global residencial se reparten en tres sectores uno ubicado al sureste de la urbanización Eurovillas (SUZ R-01) y dos sectores (SUZ R2- y SUZ R-3) al del núcleo urbano de Villar del Olmo.

Los sectores delimitados y las superficies que ocupan, sin incluir las superficies de redes generales exteriores adscritas, se recogen en el siguiente listado:

SECTOR	USO GLOBAL	Superficie ámbito (m ² s)	% sobre parcial
SUZ-R1	Residencial	364.525	53,83%
SUZ-R2	Residencial	21.056	3,02%
SUZ-R3	Residencial	21.435	3,08%
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405	40,08%
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945	20,22%
Total SUZ			100,00%

Tabla: Superficie de suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia

A continuación se describen los sectores delimitados:

- **Sector SUZ- R1**

Se localiza al sur de la trama residencial de la urbanización de Eurovillas, al este de la plataforma de suelo existente entre la urbanización y la carretera M-209. Es el sector residencial de mayor superficie para el que se propone una tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad (15 viv/Ha). La densidad propuesta es mayor que la original de la urbanización y se ha realizado a partir de las siguientes consideraciones:

- La densidad del Plan Parcial de 1968 corresponde a un tamaño de parcelas por encima de los 1.000 m² de superficie que resulta inviable en la actualidad dentro de una propuesta de sostenibilidad.
- La superficie de urbanización que queda dentro del término municipal es únicamente del 31,65% del total pero incluye 788.322 m²s destinados a EQ y ZV lo que supone un 41,33% del total incluido en Villar del Olmo. Esto se traduce en una densidad bruta inferior a la de la totalidad de la urbanización, 4,45 viv/Ha frente a 6,31 viv/Ha
- Con densidades de este rango se entiende totalmente inviable la materialización de los porcentajes de vivienda pública que establece la ley.
- **La densidad establecida se entiende a máximos y podría ser objeto de reducción** en fases más adelantadas de redacción del planeamiento una vez analizada la viabilidad económica y de servicios del sector en una ordenación más avanzada.

De cara a la obtención de un tejido urbano más adecuado se considera necesario establecer una mayor flexibilidad de usos marcando un mínimo de edificabilidad destinada a usos no residenciales como terciario, comercial o dotacionales privados. En su ficha de desarrollo se establecerá el mínimo de viviendas a desarrollar a fin de garantizar la obtención de viviendas sujetas a protección.

Se propone un nuevo acceso desde la M-209 que deberá contar con los organismos competentes y para el que se reservan los suelos necesarios como Red General Interna en la glorieta prediseñada.

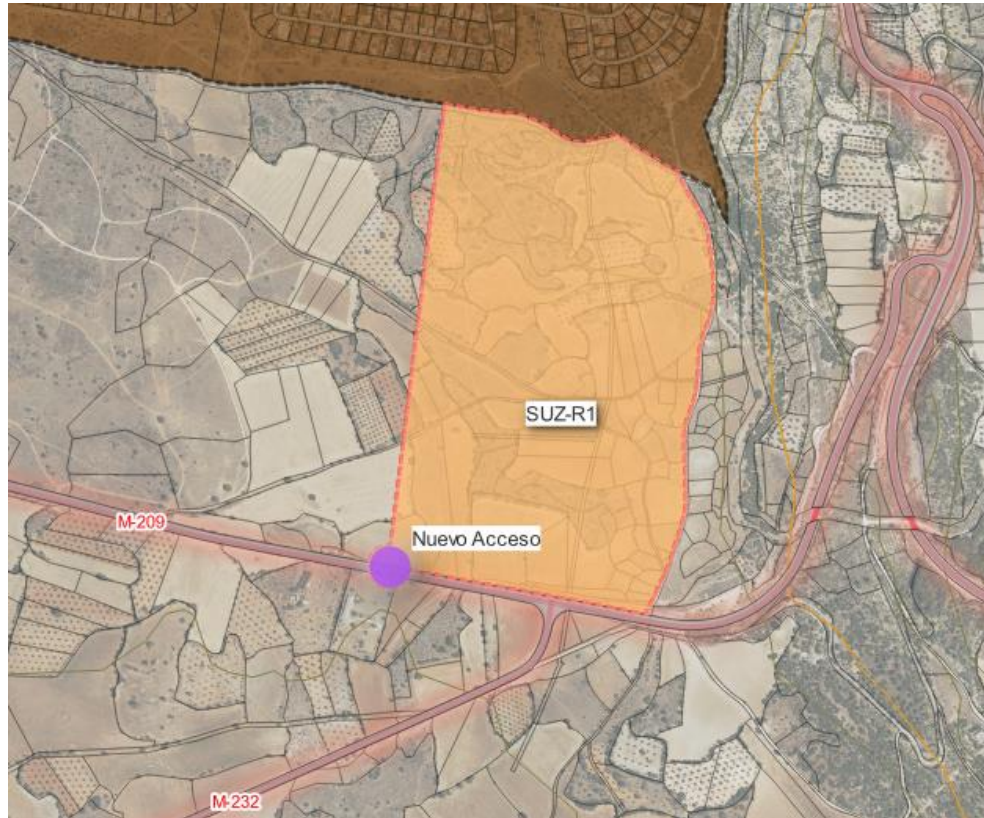


Imagen: Localización del sector SUZ-R1
Fuente :Elaboración propia

- **Sectores SUZ R2 y SUZ R3.**

Están localizados al sur del núcleo de Villar del Olmo a ambos lados de la vega del arroyo, caracterizado por ser terrenos aluviales llanos y aptos para la urbanización, que ejercen de cierre el núcleo urbano. Se propone la ampliación residencial, así como la consolidación y continuidad del parque lineal de zona verde asociado al arroyo. La idea generadora es mantener la tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad (15 viv/Ha) similar a la existente en otras zonas de viviendas unifamiliares, permitiendo multifamiliares, dando continuidad a los viarios existentes en suelo urbano configurando su cierre y conectividad con el medio rural.

Su delimitación está condicionada por su colindancia, el sector SUZ-R3 por el sur y el SUZ-R2 por el norte, con la zona del Dominio Público Hidráulico que se clasificado por tal motivo como suelo No Urbanizable de Especial Protección. En la ficha de desarrollo de ambos sectores se recogerá la recomendación de situar las Redes locales de zonas verdes en franjas cercanas a esta zona para crear la continuidad del parque fluvial paralelo al arroyo que se plantea aguas arriba.

Ambos sectores tienen acceso desde viario (antigua M-204) actual o caminos rurales existentes y están en proximidad con el eje de equipamientos existente en la actualidad en el entorno del arroyo del Val.

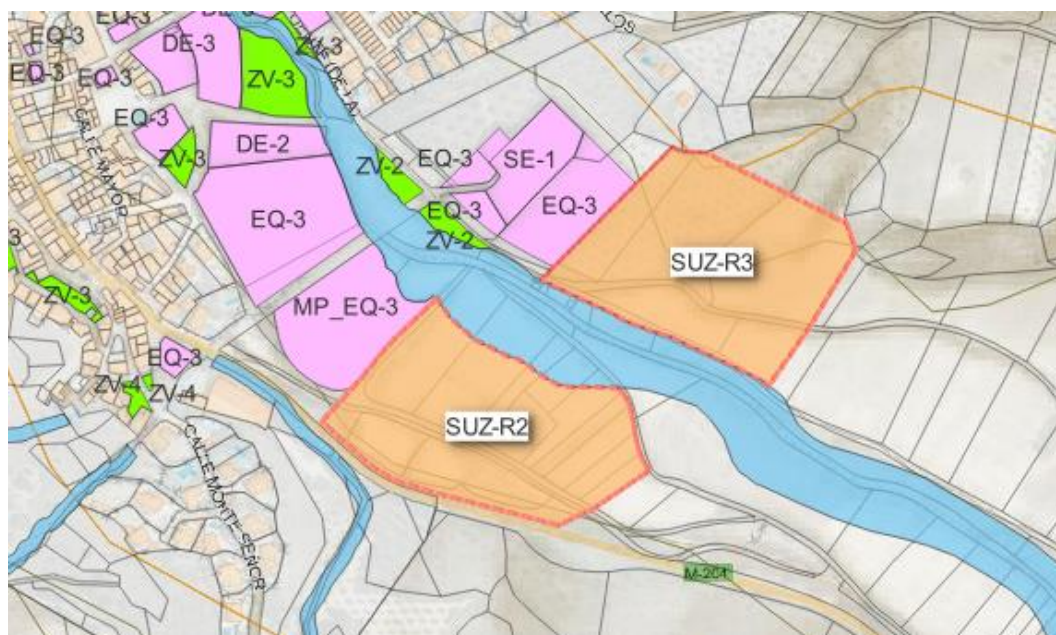


Imagen: Localización de los sectores SUZ-R2 y SUZ-R3
Fuente :Elaboración propia

- **Sectores SUZ-AE-1 y SUZ-TC-1**

El sector SUZ-AE-1 se localiza al sur de la M-209 y de la entrada desde esta carretera a la urbanización Eurovillas. Se proyecta como un suelo destinado a Actividades Económicas en el que puedan instalarse pequeñas industrias, almacenes, servicios y usos comerciales. La intención es dotar de un suelo destinado a actividades económicas del que carece el municipio en la actualidad.

El SUZ-TC-1 se localiza en una franja alargada en paralelo a la Avda. Madrid que da acceso a la urbanización Eurovillas desde la M-209. La finalidad de esta localización es doble. Por una parte obtener cesiones directas que completen los suelos destinados a equipamientos que se reordenan en esta misma calle trasladando las superficies destinadas a equipamientos que en la actualidad están al otro lado de la calle. Por otra parte, obtener suelo destinado básicamente a cubrir necesidades de terciario comercial (supermercados o grandes almacenes) o dotacional privado (residencias, equipamientos deportivos, colegios, etc...)

La localización de los sectores en el entorno directo de la entrada a Eurovillas desde la M-209 implica acometer una remodelación del acceso y el planteamiento de una rotonda de distribución de tráfico y los accesos laterales. A tal efecto se ha previsto una reserva de suelo destinada a redes Generales que facilite en el futuro la ejecución de esas obras. Esas reservas destinadas a red viaria se adscriben a los sectores y se recogen en la siguiente imagen de localización de los sectores

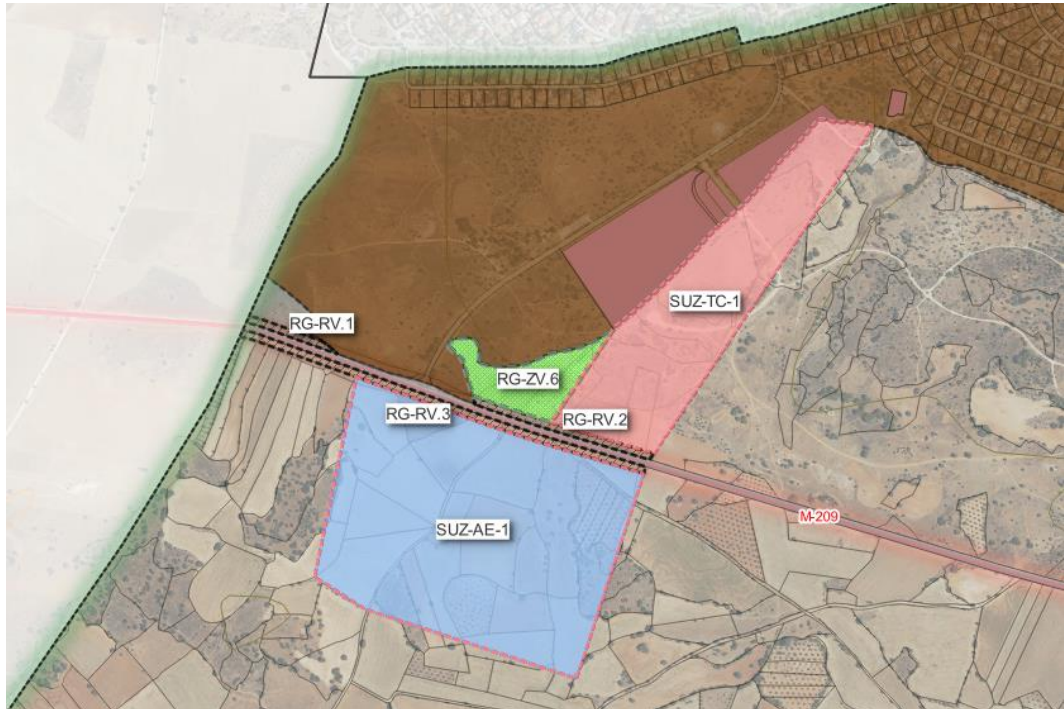


Imagen: Localización de los sectores SUZ-AE-1 y SUZ-TC-1
Fuente :Elaboración propia

- **Suelos Urbanizables destinados a Redes Generales**

Dentro de los suelos urbanizables se delimitan suelos destinados a Redes Generales que se adscribirán a los sectores y ámbitos de uso lucrativo. El destino de estas redes se divide en los siguientes grupos:

- Completar la zona verde existente a la derecha de la entrada a Eurovillas reservando el suelo que conforma el vacío que ha quedado fuera del suelo urbano consolidado. El ámbito se denomina **RG-ZV.6**

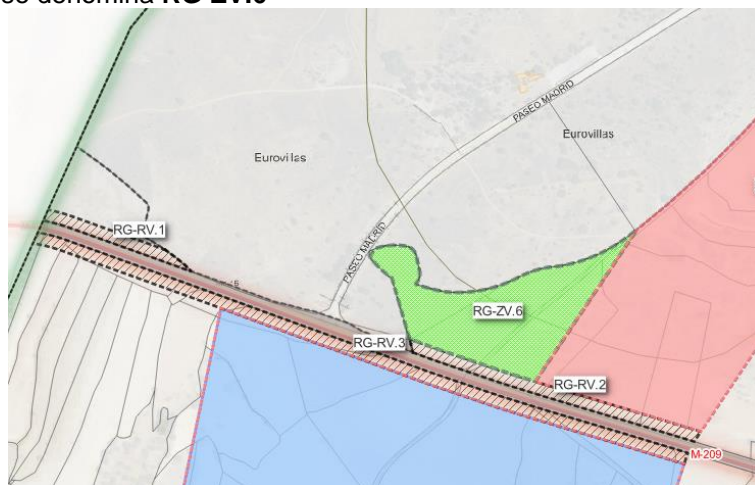


Imagen: localización de reserva para RG-ZV.6 para completar ZV existente

El conjunto de reservas de suelo en suelos urbanizables destinados a RRGG y adscribibles a suelos de uso lucrativo se recoge en el siguiente cuadro:

RRGG Exteriores			
Nombre	Uso / Destino	Superficie (m ² s)	Int / Ext
SUZ-SG-INF	IG-EDAR	29.796,55	Exterior
RG-ZV.1	ZV. Parque Fluvial	5.035	Exterior
RG-ZV.2	ZV. Parque Fluvial	1.071	Exterior
RG-ZV.3	ZV. Parque Fluvial	6.360	Exterior
RG-ZV.4	ZV. Parque Fluvial	9.066	Exterior
RG-RV.1	RV	2.763	Exterior
RG-RV.2	RV	5.849	Exterior
RG-RV.3	RV	13.378	Exterior
AA-SU-ZV5	ZV. Parque Fluvial	1.073	Obtención por expropiación en SUC
RG-ZV.6	ZV-Cierre Parque Eurovillas	27.228	Exterior
Subtotal RRGG Exteriores	-	101.620 m²s	

Esta propuesta de crecimiento urbanístico canaliza el anterior régimen del suelo no urbanizable común a un suelo urbanizable más limitado, acotado y compacto al tejido edificado existente ajustado a las demandas sociales y económicas, derivando el resto a suelo no urbanizable preservado.

El refuerzo del sistema dotacional sobre el que se vertebran los núcleos urbanos y sus crecimientos, con previsiones de zonas verdes y equipamientos que garanticen una red continua y entrelazada con la trama urbana a diferentes escalas funcionales.

3.2.2.2. Delimitación de Suelo Urbanizable no sectorizado

Estos suelos se localizan en cercanía con las tramas urbanas existentes o colindante con el suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.

Régimen urbanístico en el suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen urbanístico de esta categoría de suelo se equipará al suelo no urbanizable de protección en tanto en cuanto no se redacta el Plan de Sectorización correspondiente que permite la redacción del planeamiento de desarrollo.

3.2.2.3. Cuadro resumen. Localización de ámbitos.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial propuesto	407.016	19,09%	
	Sectores uso global AEE propuesto	271.405	12,73%	
	Sectores uso global Terciario-EQ propuesto	136.945	1,12%	
	Redes Generales ZV exteriores adscritas	48.760	0,40%	
	RRGG Reserva INF nueva EDAR	29.797	0,13%	
	Sectorizado		893.923	41,92%
	No sectorizado		1.238.460	58,08%
TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.132.383	100,00%	

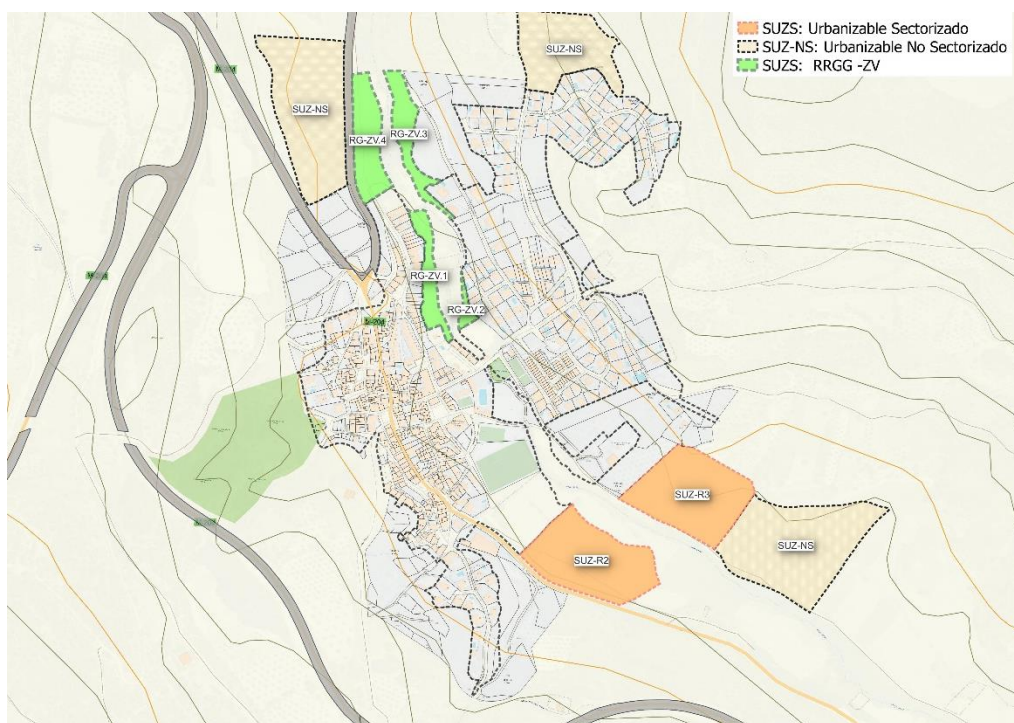


Imagen: localización de Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizados propuestos en núcleo central.
Fuente: Elaboración Propia.

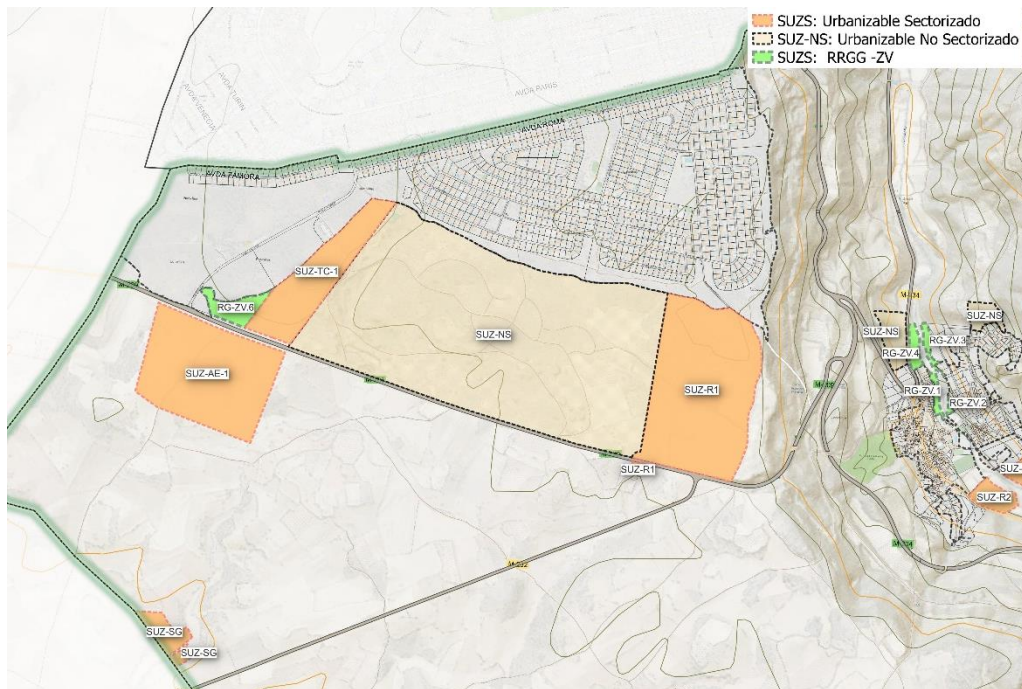


Imagen: localización de SUZ sectorizado y no sectorizado propuestos en entorno Eurovillas.
Fuente: Elaboración Propia.

3.2.3. Propuesta de Suelo no urbanizable de protección

El Plan General prevé la **conservación, protección y mejora de los bienes y espacios protegidos por su valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico**; así como todos aquellos determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional.

El Plan General **prevé la protección de los suelos con valores naturales, paisajísticos, culturales, afecciones territoriales, etc.**, donde se define un modelo que garantice una protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos y que por otro permita un desarrollo equilibrado y racional

En grandes líneas, el Suelo No Urbanizable viene determinado según las categorizaciones previstas en el artículo 16 de la LSCM 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con lo anterior se realiza la siguiente propuesta:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial con una superficie de 10.757.570 m²s (38,72% del TM). Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial se han recogido todas las afecciones y protecciones supramunicipales como:

- Ríos, Cauces y Riberas
- Vías Pecuarías
- Infraestructuras viarias, infraestructurales, etc.
- Hábitats
- Montes preservados

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado con una superficie de 12.635.633 m²s (45,48%). Así mismo, dentro de esta categoría de suelo se ha visto necesario dotar de una **protección de Vegas y Huertas** al entorno directo del curso del arroyo del Val debido a la amenaza que actualmente existe sobre un ámbito que debe ser puesto en valor y recuperar la importancia del

arroyo como eje fundacional del municipio. Esta protección cuenta con una superficie 416.231 m²s, que representa el 1,78% del suelo del municipio

Todas las protecciones de suelo se detallan tanto en el apartado de afecciones de la memoria informativa y/o en el punto correspondiente de la presente memoria, Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

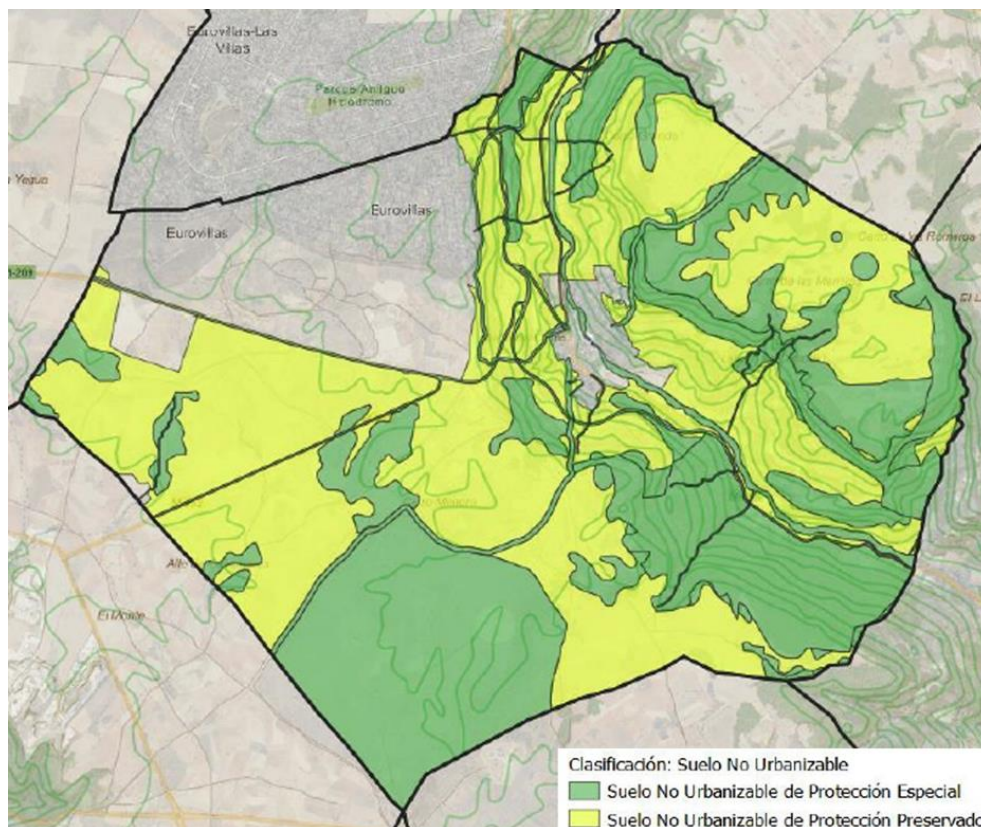


Imagen:propuesta de Suelos no urbanizables del Plan General

Fuente: Elaboración Propia.

3.3. Determinaciones estructurantes. Criterios y propuesta de ordenación

3.3.1. Introducción

El documento de Plan General establece como determinaciones estructurantes la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Se establecen las clases de suelo urbano, urbanizable de protección. La delimitación de cada clase de suelo se basa en las condiciones generales en que se encuentran los terrenos y en los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001.

Cada clase de subsuelo se subdivide, a su vez, en categorías correspondientes.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial** (SNUPE) consiste en una categoría de régimen de protección especial por la legislación sectorial que le afecta a cada tipo, y una categoría de protección en régimen de preservación (PP), motivada por el planeamiento por los valores naturales a preservar (PN)

En el caso del **Suelo Urbano**, existen dos categorías por Ley; el Suelo Urbano Consolidado (SUC) y No Consolidado (SUNC). Estas categorías se han dividido en áreas homogéneas.

Por último, el **Suelo Urbanizable (SUZ)** se diferencian dos categorías; el Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS) y el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUZNS); donde se divide en sectores.

Para la totalidad del suelo clasificado se ha dividido el uso global y el coeficiente de edificabilidad real, así como los criterios de ordenación estructurante.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado se han determinado dos usos globales diferentes; el residencial e Industrial. Se establecen diferentes coeficientes de ponderación para cada uno de ellos, con la intención de homogeneizar los aprovechamientos

3.3.2. Clasificación y categorías de suelo

Con carácter de determinación de ordenación estructurante, conforme al artículo 35.2a de la Ley 9/2001 del Suelo, el Plan General establece una clasificación básica del suelo a efectos urbanísticos y determina regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se establece a los criterios básicos de utilización del suelo recogidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre); así como los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La totalidad del suelo del término municipal se clasifica en:

- **Suelo Urbano:** comprende la totalidad del suelo urbano consolidado clasificado por el planeamiento vigente y las unidades de actuación ya desarrolladas y ejecutadas, así como aquellos que sean objeto de reforma o renovación de la urbanización. La superficie total del suelo urbano es de 2.181.336 m²s que representa un 7,85% de la superficie total del término municipal. De esta superficie, el suelo urbano consolidado representa un 96,64% y el suelo urbano no consolidado de 336%.
- **Suelo Urbanizable:** son los suelos que podrán ser objeto de transformación. La superficie total del suelo urbanizable es de 2.132.383 m²s de suelo, que representa un porcentaje de aproximadamente 7,68% de la superficie total del término municipal. De esta superficie de suelo, un total corresponde de 41,92% de suelos corresponde al suelo urbanizable sectorizado y un 58,08% de los suelos corresponden a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.
- **Suelo No Urbanizable:** comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, no son adecuados para ser urbanizados. La superficie total del suelo no urbanizable es de 23.393233 m²s, que representa aproximadamente un porcentaje de 84,20% de la superficie total del término municipal.

A continuación, se adjunta un cuadro comparativo de la propuesta del Plan General, de la clasificación y categorización de suelo:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO										
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Vigente (NNSS 1992)				Ordenación Propuesta			Diferencia	
		Superficie (m ² s)	Superficie (Ha)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	2.163.948	216,39	7,79%		2.181.336	7,85%		17.387,73	0
	No Consolidado	132.931	13,29	0,48%	197	79.051	0,28%	123	-53.879,31	-74
Total Parcial		2.296.879	229,69	8,27%	197	2.260.387	8,14%	123	-36.491,57	-74
Suelo Urbanizable	Sectorizado					893.923	3,22%	680	893.922,93	680
	No Sectorizado					1.238.460	4,46%		1.238.460,40	
Total Parcial						2.132.383	7,68%	680	2.132.383,32	680
Suelo No Urbanizable	Común (Preservado)	11.790.623	1.179	42,44%		12.632.340	45,47%		841.716,98	
	Protegido	13.695.179	1.370	49,29%		10.757.570	38,72%		-2.937.608,82	
Total Parcial		25.485.802	2.549	91,73%		23.389.910	84,19%		-2.095.891,84	
TOTAL		27.782.681	2.778	100%	197	27.782.681	100%	803	0,0	606

Cuadro comparativo de las NNSS vigentes y Planeamiento propuesto. Fuente: Elaboración Propia

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio
URBANO	Consolidado		2.181.336	96,50%	7,85%
		SUNC: Ámbitos de Actuación uso global residencial	79.051	3,50%	0,28%
		SUNC: Ámbitos de Actuación uso global AAEE	0	0,00%	0,00%
	No Consolidado		79.051	3,50%	0,28%
	TOTAL SUELO URBANO			2.260.387	100,00%
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial propuesto	407.016	19,09%	1,46%
		Sectores uso global AAEE propuesto	271.405	12,73%	0,98%
		Sectores uso global Terciario-EQ propuesto	136.945	1,12%	0,49%
		Redes Generales ZV exteriores adscritas	48.760	0,40%	0,18%
		RRGG Reserva INF nueva EDAR	29.797	0,13%	0,11%
		Propuesto	893.923	41,92%	3,22%
		Sectorizado	893.923	41,92%	3,22%
		No sectorizado	1.238.460	58,08%	4,46%
TOTAL SUELO URBANIZABLE			2.132.383	100,00%	7,68%
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		Preservado	12.216.109	52,23%	43,97%
		Vega y Huertas	416.231	1,78%	1,50%
		Preservado	12.632.340	54,01%	45,47%
		Cauces y Riberas (DPH)	373.485	1,60%	1,34%
		Vías Pecuarias	326.447	1,40%	1,18%
		Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional	3.228.668	13,80%	11,62%
		Reserva infraestructuras remodelación accesos	21.991	0,09%	0,08%
		Infraestructuras	239.566	1,02%	0,86%
		Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)	6.567.415	28,08%	23,64%
		Especial Protección	10.757.570	45,99%	38,72%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			23.389.910	100,00%	84,19%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			27.782.681	100,00%	100,00%

Superficies de Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia

3.3.2.1. Suelo No Urbanizable de protección

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que se concurre algunas de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y cumplen las siguientes condiciones:

- Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Pertencen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

A continuación, se incluye una descripción y la justificación de las dos categorías principales y los distintos tipos de protección establecidos por el Plan General, así como una indicación breve del régimen de suelo que será de protección a cada tipo

3.3.2.1.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.

El suelo no urbanizable de protección especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Seguidamente, se incluye una descripción de la localización, delimitación y justificación de cada tipo de suelo dentro de su categoría:

• **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Riberas.**

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de protección especial de Cauces los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 373.485 m²s.

Los arroyos, riberas y cauces que se encuentran en el municipio de Villar del Olmo son los siguientes: arroyo de la Vega, arroyo de Valdezarza, arroyo de la Cueva, barranco del Hocino, barranco de Bardelloso, barranco del Valdecerrada.

Su regulación está establecida por su normativa sectorial vigente dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- Suelo No Urbanizable de Especialmente Protegido de Vías Pecuarias.

Se clasifican como Suelo no Urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias los terrenos de dominio pecuario. Su superficie es de 326.447 m²s.

Las vías pecuarias que se encuentran en el municipio de Villar del Olmo son las siguientes: Cordel de la Pica, Vereda del Camino del Campo, Ramal de la Vereda del Camino del Campo y los descansaderos de ganados.

Su regulación está sometida por su normativa vigente actual dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 8/1998, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Natural:**

En el presente Plan se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:

- Hábitats de Interés Comunitario:
- Brezales oromediterráneos (HIC-2638, HIC-2678, HIC-2317, HIC-2632, HIC-2641, HIC-2526)
- Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (HIC-2613, HIC-2443, HIC-2356, HIC-2603, HIC-2597)
- Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis (HIC-2524)
- Gramíneas y anuales subestépicas del Thero-Brachypodietea
- Montes Preservados.

En relación con los Hábitats de Interés Comunitario están reglados y deberán dar cumplimiento por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Villar del Olmo existen 295 Ha de monte preservado de la categoría de “masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal”.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 6.567.415 m²s.

- **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras:**

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 239.566 m²s.

Las carreteras que se encuentran en el municipio de Villar del Olmo son las siguientes: M-209, M-204, M-232 y M-234.

Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid y el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de la comunidad de Madrid.

- **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional:**

Se adscriben a esta categoría de suelo los suelos que se encuentran los suelos por las zonas de interés y de seguridad para la Defensa Nacional; así como las zonas de seguridad y servidumbre.

Se corresponde con las instalaciones propias de la Estación Radio Bermeja (Armada Española).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial es la siguiente Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas de instalaciones de interés para la Defensa nacional (texto consolidado 1990) y Real Decreto Legislativo 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial de Defensa Nacional es de: 3.228.668 m²s.

3.3.2.1.2. Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

- **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado de Vega y Huertas:**

El suelo no urbanizable de protección preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento.

En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para la implantación de usos o actividades vinculados a la naturaleza del suelo mediante calificación urbanística; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PG.

El régimen urbanístico estará de acuerdo con los derechos y deberes establecidas para esta clase de suelo en la Ley 9/2001. Además, se establecerán un régimen específico por cada tipo de suelo que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su especial protección.

La superficie del suelo no urbanizable de protección preservado de vega y huerta es de: 416.231 m²s.

La propuesta de **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado** tiene una superficie de 12.216.109 m²s.

- **Cuadro resumen de superficies.**

A continuación, se muestra una tabla con las superficies y los porcentajes atribuidos a cada una de ellas:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	12.216.109	52,23%	43,97%
	Vega y Huertas	416.231	1,78%	1,50%
	Preservado	12.632.340	54,01%	45,47%
	Cauces y Riberas (DPH)	373.485	1,60%	1,34%
	Vías Pecuarias	326.447	1,40%	1,18%
	Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional	3.228.668	13,80%	11,62%
	Reserva infraestructuras remodelación accesos	21.991	0,09%	0,08%
	Infraestructuras	239.566	1,02%	0,86%
	Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)	6.567.415	28,08%	23,64%
	Especial Protección	10.757.570	45,99%	38,72%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	23.389.910	100,00%	84,19%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	27.782.681	100,00%	100,00%	

3.3.2.2. Suelo urbano

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir

la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

- Serán también suelo urbano consolidado aquellos solares o parcelas que sean objeto de actuaciones de dotación, aunque requieran de equidistribución de beneficios y cargas.
- Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, aquellos terrenos que sean objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

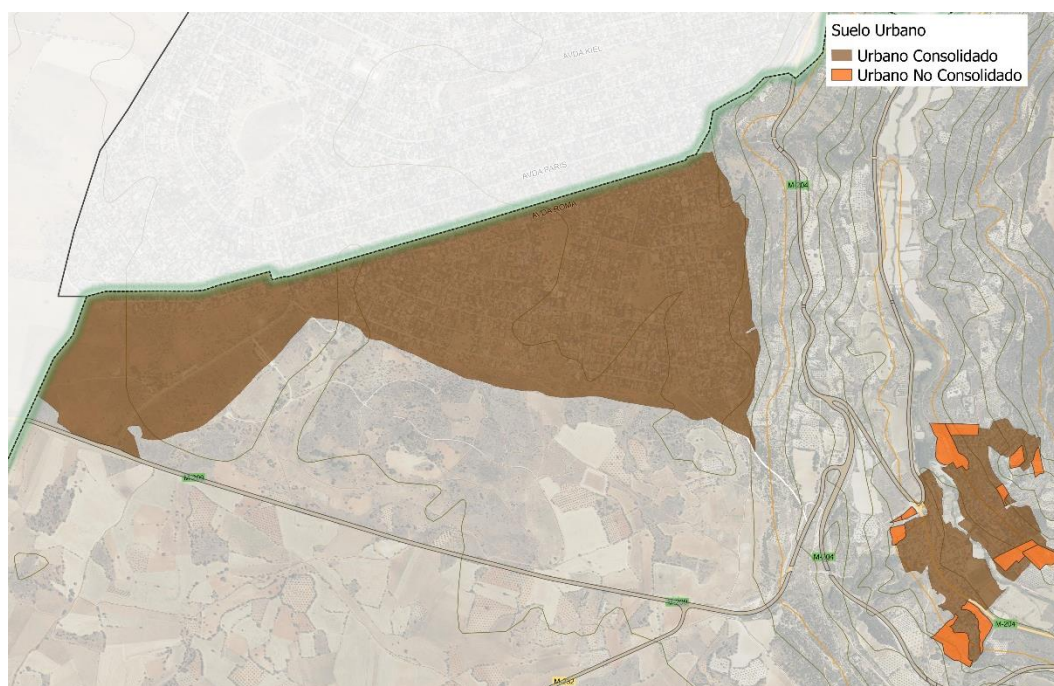


Imagen: Delimitación de Suelo Urbano. Fuente: Elaboración Propia.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio
URBANO	Consolidado	2.181.336	96,50%	7,85%
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global residencial	79.051	3,50%	0,28%
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global AAEE	0	0,00%	0,00%
	No Consolidado	79.051	3,50%	0,28%
	TOTAL SUELO URBANO	2.260.387	100,00%	8,14%

Tabla: cuadro resumen de superficies por categorías en suelo urbano.

3.3.2.2.1. Suelo Urbano Consolidado

Comprende los siguientes suelos de diferente origen:

- El tejido consolidado de la trama urbana de Villar del Olmo, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Las Unidades de Actuación que hayan completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado.

- Este grupo se conforma por la única Unidad de Actuación que se ha ejecutado en la vigencia de las Normas Subsidiarias, que la UA-11 de uso residencial unifamiliar.
- Aquellos suelos que cuentan con todos los servicios urbanos que los definen como solar, forman parte de la trama urbana y tienen en muchos casos consolidada edificación con anterioridad a la aprobación de las NNSS.

Se recogerán en el PG para el suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas y edificaciones, la tipología edificatoria, régimen normativo de usos, usos pormenorizados, los coeficientes de relación y ponderación de usos.
- Definición de las redes públicas.

Régimen de suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la finalización de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos a proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización; en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente; así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización; en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

El compromiso de no ocupación, ni utilización incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado

El contenido urbanístico del derecho de la propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales; los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

- Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

- Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas para la autorización de su ocupación.

3.3.2.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

Régimen de suelo urbano no consolidado

En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la finalización de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda; la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos a proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización; en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente; así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización; en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- El compromiso de no ocupación, ni utilización incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado

El contenido urbanístico del derecho de la propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales; los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas para la autorización de su ocupación.

- Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, salvo en los casos en que aquella deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución, establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en esta Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- Costear y, en su caso, ejecutar las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas; así como para reforzar, mejorar, ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán establecidos en el artículo anterior.

3.3.2.2.3. División del suelo urbano en Áreas Homogéneas.

La totalidad del suelo urbano ha sido dividida en un total de cinco áreas homogéneas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 37 de la Ley 9/2001. Para cada área homogénea se señala el uso global y el coeficiente de edificabilidad, como se puede observar en el cuadro de áreas Homogéneas.

El método de obtención de este dato ha sido la siguiente:

- Establecimiento de la superficie edificable real: La suma de la superficie edificable de cada solar o parcela en m² de acuerdo con lo establecido en el planeamiento vigente.
- Establecimiento del coeficiente de edificabilidad del área homogénea = La superficie edificable en el área/superficie de suelo de toda el área m²c/m²s.
- Comparar la superficie edificable del planeamiento vigente con la superficie edificable propuesta por el Plan General. Justificarán las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis sobre la dinámica inmobiliaria.

- Se ha evaluado el nivel de cumplimiento de Redes locales de las Áreas Homogéneas a los efectos de determinar si se cumplen los estándares establecidos en el Art. 36 de la Ley 9/2001; y si se puede aumentar la edificabilidad respecto a las condiciones existentes; previas al Plan; y dando cumplimiento a lo estipulado en el art. 42 de la misma Ley.

Tomando como base los criterios anteriormente mencionados, se han definido y establecido las áreas homogéneas que se describen a continuación:

- **AH-01 Casco.**

- Se ha determinado la delimitación del área homogénea de casco antiguo y sus extensiones directas más cercanas que comparten características.
- La tipología edificatoria de esta área homogénea es de manzana cerrada con edificación alineada a vial. La edificación forma manzanas compactas con una geometría irregular, que generalmente contienen patios en el interior de la parcela y, ocasionalmente patios de manzana común.
- La altura media es de dos o tres plantas, aunque existen edificios hasta de cuatro plantas.
- A pesar de que existen solares no edificadas o con edificación en ruina, el grado de consolidación de las manzanas de esta área homogénea es alto. Se calcula en su análisis que están edificadas un 90% de las parcelas que constituyen las manzanas del área homogénea.
- El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar y colectiva.
- La totalidad del área homogénea se incluyen en suelo urbano consolidado.
- El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea es de 0,54 m²c/m²s.
- El índice estándar de redes locales existente es igual a 41,14 m²s/100m²c, por lo que se alcanza el estándar de redes locales.
- Las manzanas incluidas en el área homogénea son las que se caracterizan por tener una homogeneidad tipológica y funcional común entre sí, respecto al resto de su entorno urbano. Los criterios de homogeneidad utilizados son: la tipología de edificación, la estructura o trama urbana, caracterizada por la manzana cerrada de casco, y una trama varia histórica, irregular en su trazado y anchura.

- **AH-02 Ensanche vivienda unifamiliar.**

- Los ensanches consisten en ampliaciones del casco antiguo con diferentes ordenanzas y tipologías, basados en una edificación residencial de tipo unifamiliar en la tipología de aislada, pareada y adosada.
- La homogeneidad de esta área consiste en una trama urbana multidireccional con mezcla de tipologías residenciales fruto del desarrollo por promoción.
- La totalidad del área homogénea se incluyen en suelo urbano consolidado.
- El uso global de esta área homogénea es el residencial.
- El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea es de 0,29 m²c/m²s.
- El índice estándar de redes locales existente es igual a 43,05 m²s/100m²c, por lo que se alcanza el estándar de redes locales.

- **AH-03 Eurovillas.**

- Se trata de una trama reticular destinada a residencial de tipo unifamiliar extensiva en la tipología de aislada.
- Se caracterizan por tener una homogeneidad tipológica y funcional común entre sí, respecto al resto de la urbanización, que responde de la aplicación de la misma ordenanza en sus dos grados.
- La totalidad del área homogénea se incluyen en suelo urbano consolidado.
- El uso global de esta área homogénea es el residencial.
- El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea es de 0,10 m²c/m²s.
- El índice estándar de redes locales existente es igual a 417,01 m²s/100m²c, por lo que se alcanza ampliamente el estándar de redes locales.

- **AH-04 Suelo Urbano No Consolidado.**

- Comprende los suelos incluidos en los Ámbitos de Actuación de suelo urbano no consolidado delimitados para los que se remite la redacción de un Plan Parcial.
- El uso global de esta área homogénea es el residencial.
- El coeficiente de edificabilidad bruta de esta área homogénea es de 0,25 m²c/m²s.
- El índice estándar de redes locales existente se establece en 30 m²s/100m²c, en cumplimiento del estándar de redes locales establecido en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

NNSS 1992										
ÁREAS HOMOGENEAS	Clase de suelo Urbano	Sup. Bruta (m ² s)	Sup.Construida (m ² c)	Sup.Construida (m ² c)	Sup.Construida máxima (m ² c)	Coef. Edificab. Bruta (m ² c/m ² s)	Zonas de ordenanza	Redes Públicas Locales *		
								Zonas Verdes	Equipamiento	Estándar
AH-1 - Casco	TOTAL	128.652	54.935	12.575	67.510	0,52		2.180	22.733	36,90
	SUC	69.331	52.368	10.715	63.083		CA			
	SUNC	13.634	2.567	1.860	4.428					
AH-2 - Ensanche Viv Unifamiliar	TOTAL	141.755	27.278	13.713	34.978	0,25	EG-1 y EG-2	1.786	5.072	19,61
	SUC	89.862								
	SUNC	16.707								
AH-3 -Eurovillas	SUC	1.907.221	154.765			0,00	ER-1 y ER-2			
AH-4 -Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	126.366	-			-	-	-	-	-
ÁREAS HOMOGENEAS	Clase de suelo Urbano	Sup. Suelo Total (m ² s)	Sup.Construida actual (m ² c)	Incremento en Suelo Vacante (m ² c)	Sup.Construida máxima (m ² c)	Coef. Edificab. Neta (m ² c/m ² s)	Zona de ordenanza	Redes Públicas Locales		
								Zonas Verdes	Equipamiento (m ² s)	Estándar m ² /100m ² c
AH-1 - Casco Antiguo		128.652	54.935	12.575	67.510	1,03		2.180	22.733	36,90
Ordenanza Casco	SUC	44.317	47.485	8.474	55.958	1,20	CA	-	-	-
Ordenanza EG-01	SUC	8.280	4.883	2.241	7.124	1,00	EG-1			
Ordenanza EG-02	SUC	101	0	0	0		EG-2			
	SUNC	13.146	2.567	1.860	4.428	0,50				
Zonas Verdes	SUC	2.180					ZV	2.180	-	-
	SUNC	489	-			-				
Equipamientos *	SUC	22.733	-			-	EQ	-	22.733	-
Red Viaria		37.407	-			-	RV	-	-	-
AH-2 - Ensanche		141.755	27.278	13.713	34.978	0,42		1.786	5.072	19,61
Ordenanza EG-01	SUC	7.089	6.013	0		1,00	EG-1	-	-	-
	SUNC	727	129	0	129	1,00				
Ordenanza EG-02	SUC	75.915	19.857	8.374	28.231	0,50	EG-2	-	-	-
	SUNC	15.980	1.279	5.339	6.618	0,50				
Zonas Verdes	SUC	1.786	-			-	ZV	1.786	-	-
Equipamientos	SUC	5.072	-			-	EQ	-	5.072	-
Red Viaria		35.186	-			-	RV	-	-	-
AH-3 -Eurovillas		1.907.221	154.765	32.595	187.360			701.400	79.911	417,01
Ordenanza ERS-1		136.832	16.504	6.747	23.251	1,00		-	-	-
Ordenanza ERS-2		796.987	136.473	25.848	162.321	0,50		-	-	-
Ordenanza ERS-2ED		7.916	1.788		1.788					
Zonas Verdes		701.400	-			-	ZV	701.400	-	-
Equipamientos		79.911				-	EQ	-	79.911	-
Red Viaria		184.174	-			-	RV	-	-	-
AH-4 -Suelo Urbano No Consolidado Superficie recogida en ficha de NNSS		126.365,56	43.514,43		43.514,43	0,50	-	12.418,31	2.050,00	33,25
UA-1 (Sin 5.128 m ² incluidos en AH-1)		12.572,00	4.418		4.418	0,50		815,38	0,00	18,46
UA-2 (Sin 13.810 m ² incluidos en AH-1)		9.989,56	3.605		3.605	0,50		1.052,93	0,00	29,20
UA-3		16.250,00	5.192		5.192	0,50		1.625,00	0,00	31,30
UA-4		22.150,00	7.042		7.042	0,50		2.215,00	1050,00	46,36
UA-5		9.204,00	2.542		2.542	0,50		1.090,00	0,00	42,88
UA-6		9.610,00	3.212		3.212	0,50		961,00	0,00	29,92
UA-7		13.400,00	5.219		5.219	0,50		1.340,00	0,00	25,68
UA-8		13.520,00	4.884		4.884	0,50		1.352,00	1000,00	48,16
UA-9		14.500,00	5.854		5.854	0,50		1.450,00	0,00	24,77
UA-10		5.170,00	1.546		1.546	0,50		517,00	0,00	33,44

PLAN GENERAL										
ÁREAS HOMOGENEAS	Clase de suelo Urbano	Sup. Suelo Total (m²s)	Sup.Construida actual (m²c)	Incremento en Suelo Vacante (m²c)	Sup.Construida máxima (m²c)	Coef. Edificab. Bruta (m²c/m²s)	Zonas de ordenanza	Redes Públicas Locales * (m²s)		
								Zonas Verdes	Equipamiento	Estándar
AH-1 - Casco	SUC	128.652	54.935	15.063	69.997	0,54		6.062	22.733	41,14
AH-2 - Ensanche Viv Unifamiliar	SUC	141.755	27.278	13.713	40.991	0,29		2.870	14.777	43,05
AH-3 -Eurovillas	SUC	1.907.221	154.765	32.595	187.360	0,10		701.400	79.911	417,01
AH-4 -Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	73.448	-		18.362	0,25	-	3.387	2.122	30,00
ÁREAS HOMOGENEAS		Sup. Suelo Total (m²s)	Sup.Construida actual (m²c)	Incremento en Suelo Vacante (m²c)	Sup.Construida máxima (m²c)	Coef. Edificab. Neta (m²c/m²s)	Zona de ordenanza	Redes Públicas Locales		
								Zonas Verdes	Equipamiento (m²s)	Estándar m²/100m²c
AH-1 - Casco Antiguo		128.652	54.935	15.063	69.997	1,28		6.062	22.733	41,14
Ordenanza: Casco		45.407	47.485	9.926	57.411	1,20	CA	-	-	-
Ordenanza: RU-1		9.463	4.883	3.425	8.308	1,00	RU-1			
Ordenanza: RU-2		13.247	2.567	1.711	4.279	0,50	RU-2			
Zonas Verdes	Existente	2.180						2.180		
	Propuesta	3.882						3.882		
Equipamientos *	Existente	22.733					EQ		22.733	
	Propuesta		-			-		-		-
Red Viaria		31.740	-			-	RV	-	-	-
AH-2 - Ensanche Viv Unifamiliar		141.755	27.278	13.713	40.991	0,41		2.870	14.777	43,05
Ordenanza: RC-1	SUC	2.590	3.621	0	3.621	1,00	RC-1	-	-	-
Ordenanza: RU-1	SUC	5.262	2.521	0	2.521	1,00	RU-1	-	-	-
Ordenanza: RU-2	SUC	91.895	21.136	13.713	34.849	0,50	RU-2			
Zonas Verdes	Existente	1.786	-			-	ZV	1.786	-	-
	Propuesta	1.084						1.084		
Equipamientos	Existente	5.072	-			-	EQ	-	5.072	-
	Propuesta	9.705							9.705	
Red Viaria		34.066	-			-	RV	-	-	-
AH-3 -Eurovillas		1.907.221	154.765	32.595	187.360			701.400	79.911	417,01
Ordenanza ERS-1		136.832	16.504	6.747	23.251	1,00		-	-	-
Ordenanza ERS-2		796.987	136.473	25.848	162.321	0,50		-	-	-
Ordenanza ERS-2ED		7.916	1.788		1.788					
Zonas Verdes		701.400	-			-	ZV	701.400	-	-
Equipamientos		79.911				-	EQ	-	79.911	-
Red Viaria		184.174	-			-	RV	-	-	-
AH-4 -Suelo Urbano No Consolidado		73.447,79	0,00		18.361,95	0,25	-	3.387,03	2.121,55	30,00
AA-R1		3.684,57			921	0,25		276,34		30,00
AA-R2		3.335,94			834	0,25		250,20		30,00
AA-R3		15.772,80			3.943	0,25		591,48	591,48	30,00
AA-R4		6.211,82			1.553	0,25		465,89		30,00
AA-R5		3.640,81			910	0,25		273,06		30,00
AA-R6		5.641,60			1.410	0,25		211,56	211,56	30,00
AA-R7		9.348,96			2.337	0,25		350,59	350,59	30,00
AA-R8		9.002,12			2.251	0,25		337,58	337,58	30,00
AA-R9		16.809,18			4.202	0,25		630,34	630,34	30,00

3.3.2.3. Suelo urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el Plan General, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto a total del municipio
	Sectores uso global residencial propuesto	407.016	19,36%	1,46%
	Sectores uso global AAEE propuesto	435.578	20,72%	1,57%
	Redes Generales ZV exteriores adscritas	21.532	0,18%	0,08%
	Sectorizado	864.126	41,10%	3,11%
	No sectorizado	1.238.460	58,90%	4,46%
TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.102.586	100,00%	7,57%

3.3.2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

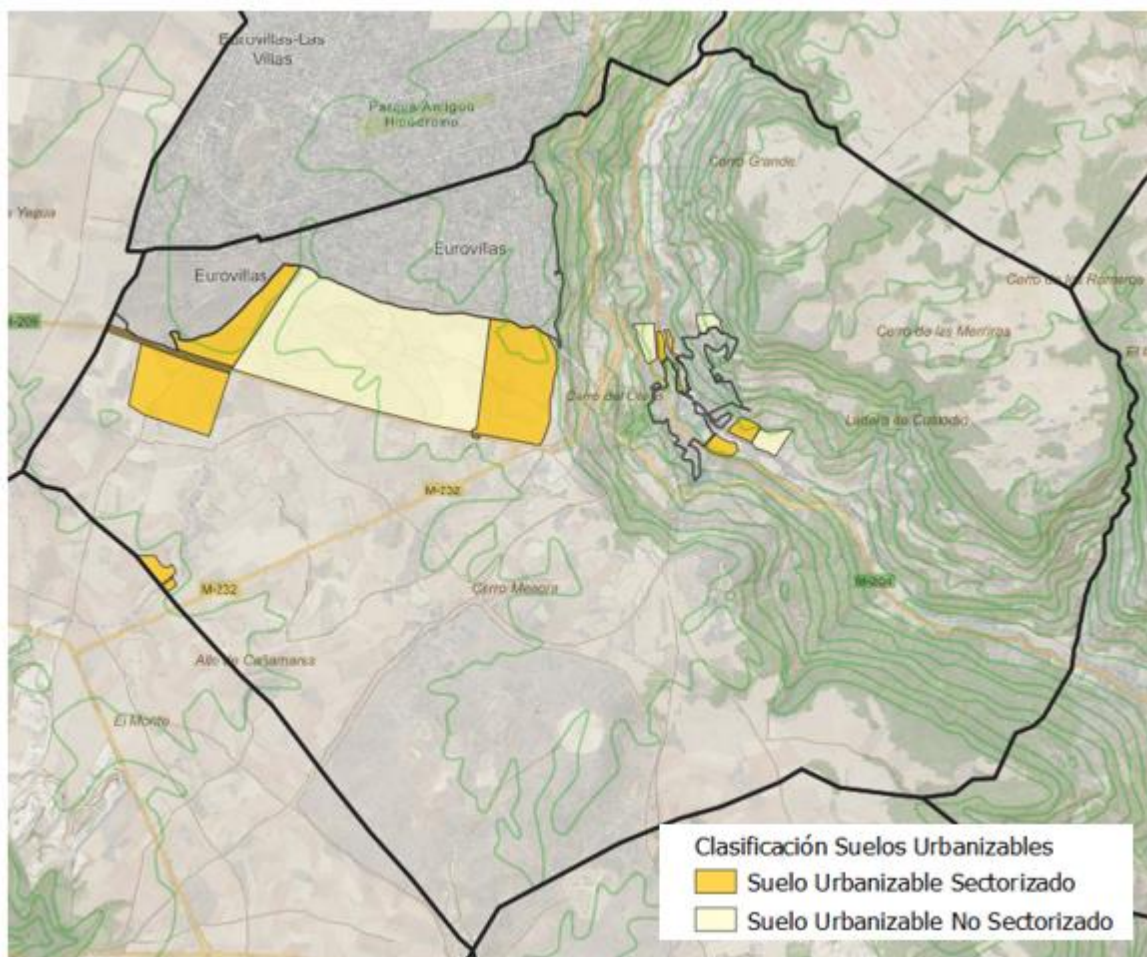
El suelo urbanizable sectorizado conforma una única área de reparto con un coeficiente de Aprovechamiento unitario de 0,2623 m²c/m²sUAs

Estos suelos se estructuran en dos usos globales:

Uso Residencial: se ubica en las proximidades con las zonas residenciales existentes, bien en el núcleo urbano de Villar del Olmo o bien en la urbanización de Eurovillas.

Estos sectores se entienden como prolongación y mimesis de la trama urbana residencial existente, bien dando continuidad y conectividad a los viarios existentes tanto entre el medio urbano como su transición al rural, así como, al mismo tiempo, se garantiza la integración de las cesiones de equipamientos y zonas verdes en las redes dotacionales y su configuración como corredores singulares que marcan la estructura de los núcleos urbanos desde la perspectiva de las virtudes paisajísticas y ecológicas del entorno.

Uso Actividades económicas: implantación de dos sectores accesibles desde la carretera M-209 que responda a las necesidades locales mediante la consolidación de un tejido productivo de pequeña y mediana industria donde también se planteen previsiones de terciarización a partir de una estructura comercial y de prestación de servicios.



3.3.2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado

En el plano de Ordenación y gestión recoge la localización de los suelos urbanizables sectorizados propuestos y su delimitación en sectores. A continuación, se expone la relación de sectores delimitados:

- **SUZ R1:** se localiza completando la trama residencial de la urbanización de Eurovillas cuyo acceso se resuelve desde la M-209. Es el sector residencial de mayor superficie para el que se propone una tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad (15 viv/HA) y en el que se considera necesario establecer una mayor flexibilidad de uso marcando un mínimo de edificabilidad que se destinará a usos terciario, comerciales o dotacionales privados. Se propone un nuevo acceso desde la M-209 y en su ficha de desarrollo se establecerá el mínimo de viviendas a desarrollar a fin de garantizar la obtención de viviendas sujetas a protección.
- **SUZ R2 y SUZ R3:** situados al sur del núcleo de Villar del Olmo a ambos lados de la vega del arroyo, caracterizado por ser terrenos aluviales llanos y aptos para la urbanización, que ejercen de cierre el núcleo urbano. Se propone la ampliación residencial, así como la consolidación y continuidad del parque lineal de zona verde asociado al arroyo. La idea generadora es mantener la tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad similar a la existente en otras zonas de viviendas unifamiliares, permitiendo multifamiliares, dando continuidad a los viarios existentes en suelo urbano configurando su cierre y conectividad con el medio rural.

- **SUZ-AE-1:** Se localiza al sur de la M-209 y de la entrada desde esta carretera a la urbanización Eurovillas. Se proyecta como un suelo destinado a Actividades Económicas en el que puedan instalarse pequeñas industrias, almacenes, servicios y usos comerciales. La intención es dotar de un suelo destinado a actividades económicas del que carece el municipio en la actualidad.
- **SUZ-TC-1:** Se localiza en una franja alargada en paralelo a la Avda. Madrid que da acceso a la urbanización Eurovillas desde la M-209. La finalidad de esta localización es doble. Por una parte obtener cesiones directas que completen los suelos destinados a equipamientos que se reordenan en esta misma calle trasladando las superficies destinadas a equipamientos que en la actualidad están al otro lado de la calle. Por otra parte, obtener suelo destinado básicamente a cubrir necesidades de terciario comercial (supermercados o grandes almacenes) o dotacional privado (residencias, equipamientos deportivos, colegios, etc...)

SECTORES	Superficie total (m ²)	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	Edificabilidad máxima (m ² c/m ² s)	Nº viviendas	
				Densidad (viv/Ha)	Total
SUZ-R1	407.167,04	0,30	122.150	15	611
SUZ-R2	22.861,60	0,25	5.715	15	34
SUZ-R3	23.272,68	0,25	5.818	15	35
SUZ-AE-1	303.153,32	0,30	90.946	0	0
SUZ-TC-1	152.965,01	0,30	45.890	0	0
SUBTOTAL SUZ		-	324.116	-	680

Superficie de suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia

Régimen urbanístico en el suelo urbanizable sectorizado

El régimen urbanístico de aplicación será el mismo que se establece para el suelo urbano no consolidado en el Art. 20 de la Ley 9/2001 y haciendo referencia al derecho de los propietarios de la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos. Sujeto, en cualquier caso, al desarrollo de planeamiento parcial para su desarrollo y la reparcelación, buscando determinar la equidistribución de beneficios y cargas y garantizar las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

3.3.2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

Estos suelos se localizan colindantes al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial de la urbanización de Eurovillas en su mayoría, y en menor medida como piezas más pequeñas de reserva en el núcleo de Villar del Olmo dando continuidad a los crecimientos propuestos. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.

Régimen urbanístico en el suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen urbanístico de esta categoría de suelo se equipará al suelo no urbanizable de protección en tanto en cuanto no se redacta el Plan de Sectorización correspondiente que permite la redacción del planeamiento de desarrollo.

3.3.3. Elementos estructurantes del sistema de redes públicas

3.3.3.1. Aspectos generales

Conforme al Artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de determinación estructurante de los sistemas de redes públicas, el presente Plan General define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbana del municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Villar del Olmo.

Conforme al artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

3.3.3.2. Niveles de redes públicas

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2001 se distinguen los siguientes niveles jerárquicos de redes públicas:

Redes supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo adoptado para el municipio.

En el plan general, las infraestructuras viarias se han diseñado a criterios de funcionalidad, jerarquización y continuidad en la trama. Se han establecido diferentes secciones en función de la importancia de cada una.

De igual forma, los suelos para nuevos equipamientos se han disgregado en base criterios de un reparto equilibrado, en las proximidades de los equipamientos existentes.

Las zonas verdes se han ubicado en base a criterios de esponjamiento de tejido urbano o a la creación de nuevos parques públicos en puntos estratégicos, aprovechando las zonas de vistas al oeste del municipio.

Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio. La definición de las primeras corresponde a las determinaciones estructuras del presente Plan general, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

Estas redes no se han delimitado ni grafiado en los sectores de suelo urbanizable sectorizado dado que tiene el carácter de una determinación de ordenación pormenorizada. Por lo tanto, corresponde a la ordenación pormenorizada del planeamiento, a redactar y tramitar mediante Plan Parcial después de la aprobación definitiva del Plan General. Se tratará, en cualquier caso, de conseguir un reparto equilibrado de estas redes y de incorporarles en la trama urbana proyectada, evitando ubicaciones marginales y “restantes”.

3.3.3.3. Clasificación de las Redes Públicas

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, al amparo del artículo 36.2.a) de la LSCM 9/2001 y en teniendo en cuenta su modificación mediante la Ley 11/2022 de 11 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, las redes públicas se clasifican de la siguiente manera:

- Redes de Infraestructuras:
 - Redes de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, aeroportuarias y telefónicas.

- Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- Redes de Equipamientos:
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- Redes de Servicios:
 - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

El Plan General concretará la definición de las diferentes redes en los correspondientes suelos asignados, sin embargo, no incidirá sobre el tipo del propio elemento con el objeto de garantizar la flexibilidad dotacional y su ajuste a posteriori acorde a las demandas ciudadanas del municipio.

3.3.3.4. Cumplimiento de estándares y carácter funcional de Redes

La cesión de las Redes Públicas supramunicipales y generales deberán acogerse al artículo 36.5 de la Ley 9/2001 del Suelo para las que se estipulan un mínimo de 20 m²s/100 m²c.

El conjunto de redes y reservas se distribuyen de la siguiente manera:

RRGG Exteriores			
Nombre	Uso / Destino	Superficie (m ² s)	Int / Ext
SUZ-SG-INF	IG-EDAR	29.796,55	Exterior
RG-ZV.1	ZV. Parque Fluvial	5.035	Exterior
RG-ZV.2	ZV. Parque Fluvial	1.071	Exterior
RG-ZV.3	ZV. Parque Fluvial	6.360	Exterior
RG-ZV.4	ZV. Parque Fluvial	9.066	Exterior
RG-RV.1	RV	2.763	Exterior
RG-RV.2	RV	5.849	Exterior
RG-RV.3	RV	13.378	Exterior
AA-SU-ZV5	ZV. Parque Fluvial	1.073	Obtención por expropiación en SUC
RG-ZV.6	ZV-Cierre Parque Eurovillas	27.228	Exterior
Subtotal RRGG Exteriores	-	101.620 m²s	

- La reserva de suelo para la red de infraestructuras se dedica principalmente a infraestructuras de comunicación viaria, entre la que cabe destacar la red de vías pecuarias, e infraestructuras sociales (depuradora). Se prevé que estas redes ocuparán una superficie total de 62.351,69 m²s.
- Las zonas verdes y los espacios libres se han ubicado procurando crear continuidad entre los mismos y con una extensión suficiente para dar carácter e identidad a la vez que funcionalidad y diversidad, que esponjarán el tejido urbano introduciendo biodiversidad. Se

prevé que su superficie total ascienda a 49.833 m²s superando legalmente el estándar mínimo.

De estas superficies de Redes Públicas Generales, los suelos urbanizables sectorizados contribuyen con una reserva total de **99.713 m²s** sumando interiores y exteriores y los suelos urbanos no consolidados con 6.593 m²s.

ÁMBITOS / SECTORES	Uso Global	Superficie sin Redes (m ²)	Redes Generales							
			Interiores / Sup. (m ²)			Exteriores / Sup. (m ²)		Total (m ²) / (m ² /100 m ² c)		m ² s/100 m ² c (mínimo LSCAM)
AA-R1	Residencial	3.685				RG-ZV.2 y RG-ZV.4	307,31	307	30,79	20,00
AA-R2	Residencial	3.907					325,88	326	30,79	20,00
AA-R3	Residencial	15.773					1.315,52	1.316	30,79	20,00
AA-R4	Residencial	6.212					518,09	518	30,79	20,00
AA-R5	Residencial	6.325					527,51	528	30,79	20,00
AA-R6	Residencial	7.990					666,40	666	30,79	20,00
AA-R7	Residencial	9.349					779,75	780	30,79	20,00
AA-R8	Residencial	9.002					750,82	751	30,79	20,00
AA-R9	Residencial	16.809					1.401,96	1.402	30,79	20,00
SUBTOTAL SUNC		79.051					6.593	6.593	30,79	
SUZ-R1	Residencial	364.525	RVG-SUZ-R1.1	2.759	5.759	SUZ-SG-INF	14.053,49	48.401	39,62	20,00
			RVG-SUZ-R1.2	3.000		RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	10.371,83			
SUZ-R2	Residencial	21.056				RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	18.216,35			
SUZ-R3	Residencial	21.435				RG-ZV.2 y RG-ZV.4	1.756	1.756	30,79	20,00
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405				SUZ-SG-INF	10.463,43	31.749	34,91	20,00
						RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	7.722,28			
						RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	13.562,87			
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945				SUZ-SG-INF	5.280	16.020	34,91	20,00
						RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	3.897			
						RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	6.844			
SUBTOTAL SUZ		815.366			5.759		93.954	99.713	44,39	

Tabla: distribución de repercusión de RRGG entre los ámbitos de suelo de uso lucrativo.

Por lo que respecta a las redes locales, la superficie mínima de cesión será la establecida en el planeamiento vigente y suma un total de **6.423 m²s en SUNC y 67.381 m²s** obtenidos por cesiones de Suelo Urbanizable Sectorizado. Su localización será propuesta en el correspondiente instrumento de desarrollo que definirá la ordenación pormenorizada sector o ámbito de actuación, cuyo destino será fijado por las necesidades existentes en el momento de su ejecución.

ÁMBITOS / SECTORES	Uso Global	Superficie sin Redes (m ²)	Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² _c /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Cesión RL
						Mínimo LSCM 30m ² s/100m ² e
AA-R1	Residencial	3.685	3.992	0,2500	998	299
AA-R2	Residencial	3.907	4.233	0,2500	1.058	317
AA-R3	Residencial	15.773	17.088	0,2500	4.272	1.282
AA-R4	Residencial	6.212	6.730	0,2500	1.682	505
AA-R5	Residencial	6.325	6.852	0,2500	1.713	514
AA-R6	Residencial	7.990	8.656	0,2500	2.164	649
AA-R7	Residencial	9.349	10.129	0,2500	2.532	760
AA-R8	Residencial	9.002	9.753	0,2500	2.438	731
AA-R9	Residencial	16.809	18.211	0,2500	4.553	1.366
SUBTOTAL SUNC		79.051	85.645		21.411	6.423
SUZ-R1	Residencial	364.525	407.167	0,3000	85.505	36.645
					Terciario=30%	
					36.645	
SUZ-R2	Residencial	21.056	22.812	0,2500	5.703	1.711
SUZ-R3	Residencial	21.435	23.222	0,2500	5.806	1.742
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405	303.154	0,3000	90.946	27.284
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945	152.965	0,3000	45.890	13.767
SUBTOTAL SUZ		815.366	756.355		224.605	67.381

Tabla: Superficies mínimas de cesión RRLL de los ámbitos de suelo de uso lucrativo.

ÁMBITOS / SECTORES	Uso Global	Superficie sin Redes (m ²)	Redes Supramunicipales		Redes Generales						Cesión RL		
			Interiores	Sup. (m ²)	Interiores / Sup. (m ²)		Exteriores / Sup. (m ²)		Total (m ²) / (m ² /100 m ² c)	m ² s/100 m ² c (mínimo LSCAM)	Mínimo LSCM 30m ² s/100m ² e		
AA-R1	Residencial	3.685						307,31	307	30,79	20,00	299	
AA-R2	Residencial	3.907						325,88	326	30,79	20,00	317	
AA-R3	Residencial	15.773						1.315,52	1.316	30,79	20,00	1.282	
AA-R4	Residencial	6.212						518,09	518	30,79	20,00	505	
AA-R5	Residencial	6.325						527,51	528	30,79	20,00	514	
AA-R6	Residencial	7.990						666,40	666	30,79	20,00	649	
AA-R7	Residencial	9.349						779,75	780	30,79	20,00	760	
AA-R8	Residencial	9.002						750,82	751	30,79	20,00	731	
AA-R9	Residencial	16.809						1.401,96	1.402	30,79	20,00	1.366	
SUBTOTAL SUNC		79.051						6.593	6.593	30,79		6.423	
SUZ-R1	Residencial	364.525											
					RVG-SUZ-R1.1	2.759	5.759	SUZ-SG-INF	14.053,49	48.401	39,62	20,00	36.645
					RVG-SUZ-R1.2	3.000		RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	10.371,83				
				RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	18.216,35								
SUZ-R2	Residencial	21.056						RG-ZV.2 y RG-ZV.4	1.756	1.756	30,79	20,00	1.711
SUZ-R3	Residencial	21.435						RG-ZV.2 y RG-ZV.4	1.788	1.788	30,79	20,00	1.742
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405											
								SUZ-SG-INF	10.463,43	31.749	34,91	20,00	27.284
							RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	7.722,28					
				RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	13.562,87								
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945											
								SUZ-SG-INF	5.280	16.020	34,91	20,00	13.767
							RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	3.897					
				RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	6.844								
SUBTOTAL SUZ		815.366				5.759		93.954	99.713	44,39		67.381	

3.3.4. Modelo de gestión

3.3.4.1. Usos globales

Conforme al artículo 38.1 de la Ley 9/2001, de suelo de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye a las distintas áreas homogéneas; en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, en relación con el conjunto del término municipal: El plan General asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación.

A continuación, se adjunta una tabla de clasificación y categorización con la diferenciación de los usos globales:

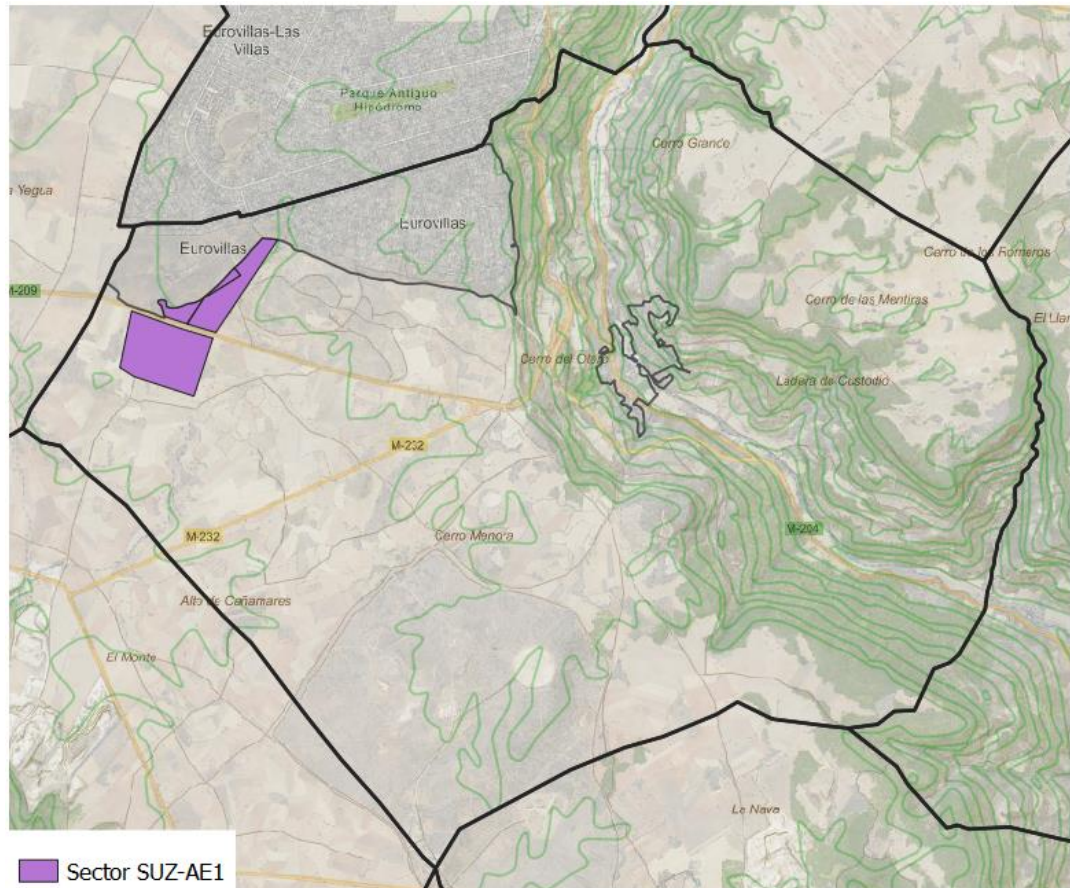
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto al total del municipio	
URBANO	Consolidado		2.181.336	96,50%	7,85%	
	No Consolidado	Ámbitos de Actuación de uso global Residencial	AA-R1	3.685	0,16%	0,01%
			AA-R2	3.907	0,17%	0,01%
			AA-R3	15.773	0,70%	0,06%
			AA-R4	6.212	0,27%	0,02%
			AA-R5	6.325	0,28%	0,02%
			AA-R6	7.990	0,35%	0,03%
			AA-R7	9.349	0,41%	0,03%
			AA-R8	9.002	0,40%	0,03%
			AA-R9	16.809	0,74%	0,06%
		79.051	3,50%	0,28%		
		2.260.387	100,00%	8,14%		
URBANIZABLE	Sectorizado	Sectores de uso global Residencial	SUZ-R1	364.525	17,09%	1,31%
			SUZ-R2	21.056	0,99%	0,08%
			SUZ-R3	21.435	1,01%	0,08%
		Sector de uso AAEE	SUZ-AE-1	271.405	12,73%	0,98%
		Sector de uso Terciario y Equipamientos	SUZ-TC-1	136.945	6,42%	0,49%
		RRGG ZV exteriores adscritas		48.760	2,29%	0,18%
		RRGG Reserva INF nueva EDAR		29.797	1,40%	0,11%
		Total Sectorizado		893.923	41,92%	3,22%
No Sectorizado		1.238.460	58,08%	4,46%		
		2.132.383	100,00%	7,68%		

Actividades económicas

En un municipio donde la actividad industrial y la construcción representan un porcentaje discreto con respecto al carácter hegemónico del sector servicios, el Plan General tiene como objetivo estimular y dinamizar el ejercicio empresarial como elemento generador de una mayor competitividad, dinamismo económico y bienestar social, a partir del impulso de la industria y el sector terciario, así como de las actividades e instalaciones productivas vinculadas al sector primario.

En este marco económico el Plan adquiere los siguientes criterios de consolidación del tejido productivo:

- Reserva de suelo para la implantación de un polígono industrial accesible desde la carretera M-209 que responda a las necesidades locales mediante la consolidación de un tejido productivo de pequeña y mediana industria donde también se planteen previsiones de terciarización a partir de una estructura comercial y de prestación de servicios.



- Regulación para las implantaciones de los conjuntos industriales en suelo no urbanizable vinculados a la explotación agraria. En estos casos se plantea su desarrollo y realización sobre suelo no urbanizable preservado, entendiendo la conveniencia de contar con la proximidad entre la materia prima y los recintos donde se produce su transformación.

3.3.4.2. Política de vivienda

La ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, define que la vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas conforme al derecho constitucional.

No obstante, es preciso reconocer los desequilibrios territoriales en el acceso a la vivienda, que se identifican en muchas ocasiones con una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones.

El Plan General tiene como objetivo canalizar ofertas capaces de atraer nuevos desarrollos que den respuesta a las demandas residenciales de la población en el marco de la cohesión, la integración e inclusión social, el equilibrio urbano, la diversidad tipológica y de usos, y la sostenibilidad del término municipal.

En materia de vivienda el Plan adquiere los siguientes criterios:

- Reserva de suelo: previsión de suelo para el desarrollo urbanístico con destino residencial que responda a las demandas y capacidades regionales características de una ciudad cohesionada y globalizada.

- Vivienda de Protección Pública: incrementar de la oferta de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, en particular para los sectores poblacionales más desfavorecidos, con precios asequibles y destinadas a domicilio habitual o arrendamiento.
- Rehabilitación: incentivar la intervención en la edificación existente con el objetivo de mejorar la accesibilidad para facilitar el disfrute de las viviendas, así como adecuar los objetivos de eficiencia energética. Cabrá especial atención las actuaciones dirigidas a la recuperación o puesta en uso y conservación de los bienes patrimoniales catalogados y protegidos.
- Diversidad tipológica: integración de modelos residenciales emergentes que den respuesta a las nuevas formas y programas habitacionales fruto del nuevo contexto social y económico.
- Vivienda pública en régimen de protección: impulsar una oferta de vivienda en alquiler mediante el incremento de parque público de vivienda y el fomento del parque de vivienda en alquiler asequible o social.

Este modelo de vivienda adquiere gran relevancia teniendo en cuenta que, según datos socioeconómicos, para el municipio de Villar del Olmo, la población hasta los 39 años supone el 42,8% del total, destacando el rango entre 25-39 años que supone el 17,2%.

Por otro lado, los poderes públicos a través de la planificación y programación de las políticas públicas del parque de vivienda inciden en una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responde a la demanda existente y permite el equilibrio del mercado inmobiliario, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento de este.

Estos hechos priorizan la necesidad la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública asegurando su desarrollo, protección y eficiencia como servicio social de interés general.

3.3.4.3. Viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección pública

Conforme al artículo 38.2 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable se reserva un 40% para viviendas de protección pública y en los ámbitos de actuación de suelo urbano se reserva un 20%, tanto en renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se aprecia la reserva correspondiente:

3.3.4.4. Orden de prioridad y condiciones temporales de desarrollo

Conforme a lo establecido Enel artículo 45.2.f de la LSCM, el presente Plan General establece un plazo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación definitiva en el BOCM, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelos en los sectores de suelo urbanizable, que no es otro que la formulación de la iniciativa privada.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder, si así lo estimará necesario, a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el artículo 104 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

SECTOR	USO GLOBAL	Superficie ámbito (m ² s)	Superficie total (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Edificabilidad VPP	% VPP	Viviendas VPP
AA-R1	Residencial	3.685	3.992	997,97	299,39	30%	2 Viv
AA-R2	Residencial	3.907	4.233	1.058,28	317,49	30%	2 Viv
AA-R3	Residencial	15.773	17.088	4.272,08	1.281,62	30%	10 Viv
AA-R4	Residencial	6.212	6.730	1.682,48	504,74	30%	4 Viv
AA-R5	Residencial	6.325	6.852	1.713,06	513,92	30%	4 Viv
AA-R6	Residencial	7.990	8.656	2.164,09	649,23	30%	5 Viv
AA-R7	Residencial	9.349	10.129	2.532,18	759,65	30%	6 Viv
AA-R8	Residencial	9.002	9.753	2.438,23	731,47	30%	6 Viv
AA-R9	Residencial	16.809	18.211	4.552,79	1.365,84	30%	11 Viv
Total SUNC		79.051	85.645	21.411	6.423		50
SUZ-R1	Residencial	364.525	407.167	122.150,11	34.202,03	28%	285 Viv
SUZ-R2	Residencial	21.056	22.812	5.703,06	2.281,22	40%	19 Viv
SUZ-R3	Residencial	21.435	23.222	5.805,61	2.322,24	40%	19 Viv
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405	303.154	90.946,07	-	-	
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945	152.965	45.889,50	-		
Total SUZ			756.355	224.605	38.805		323
TOTAL			842.000	246.016	45.229		373

Observaciones

- Las viviendas de protección se han calculado a partir de considerar una superficie construida de 120 m²c por vivienda.
- El 28% de la edificabilidad destinada a vivienda de protección del sector SUZ-R1 se corresponde con el 40% del 705 de la edificabilidad total destinada a uso residencial ya que se reserva el 30% para otros usos.

3.3.4.5. Sistema dotacional

El objetivo del Plan General es consolidar y reforzar el sistema dotacional existente de forma que garantice una respuesta integral y eficaz a las necesidades de la población en lo que se refiere a equipamientos y espacios libres.

Se postula, por tanto, como el soporte de índole territorial y local sobre el que se articula y sustenta el modelo urbano, más teniendo en cuenta la realidad polinuclear del término municipal.

En este contexto, la propuesta dotacional va dirigida a la mejora de las relaciones entre los espacios y tejidos urbanos, creando escenas y recorridos atractivos y seguros entre las diferentes piezas de ambos núcleos y, a la vez, de éstas con las de borde y hacia la red de elementos territoriales, con la premisa de generar actividad para el ejercicio pleno de la convivencia ciudadana.

Además, es reseñable la incorporación de nuevos condicionantes de movilidad, paisaje, medioambiente y patrimonio histórico como elementos estructurantes definen el marco urbano en el cual se orientan las propuestas de ordenación, dirigidas a la recuperación y revitalización del sistema dotacional.

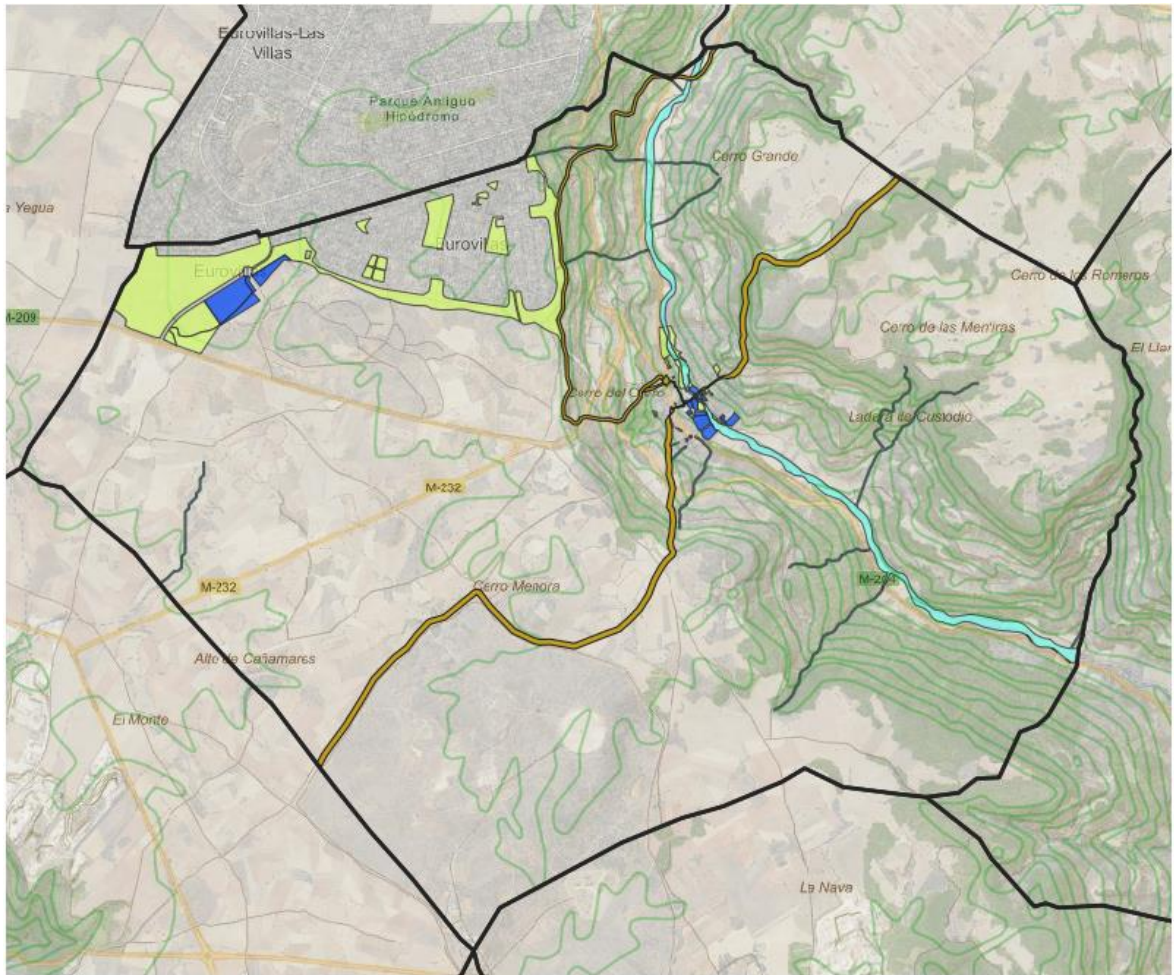
Las actuaciones sobre el sistema dotacional son:





- Puesta en valor de la vega del arroyo de la Vega a través de un parque lineal de carácter lúdico, deportivo y recreativo a su paso por el núcleo de Villar del Olmo inserto en un corredor ecológico aluvial de valor paisajístico y agrológico:

- Nueva reserva para espacio libre y zonas verdes en los márgenes del cauce a partir de la puesta en carga de los sectores urbanizables.
- Nueva reserva destinada a equipamiento educativo junto al campo de fútbol.
- Revitalización de la red dotacional existente mediante la integración de preexistencias naturales y elementos urbanos singulares, la recuperación de espacios libres degradados o residuales y la renovación de su tratamiento, así como la conectividad y accesibilidad de los elementos dotacionales existentes (deportivos, docentes, culturales).
- Naturalización a través del arbolado y vegetación autóctona, de bajo mantenimiento y resistencia al clima, dispuestos atendiendo a criterios climáticos (soleamiento, viento, proyección de sombras), estéticos y paisajísticos.
- Estudio y gestión para la localización conjunta y coherente de las redes locales en Ámbitos de Actuación de suelo urbano no consolidado de manera que, de acuerdo con su obtención, se obtengan espacios de entidad y perspectiva funcional de los suelos desarrollados conectados a la red estructurante dotacional.
- Puesta en valor y diversificación del conjunto dotacional de la urbanización de Eurovillas:
 - Nueva reserva destinada a equipamiento que complete y cierre la gran pieza del conjunto dotacional ubicado en el Paseo de Madrid y destinando los suelos convenientes a las redes supramunicipales necesarias.
 - Revitalización y puesta en uso de los espacios libres existentes mejorando su carácter ambiental, tratamiento y diversidad funcional (praderas, itinerarios, zonas infantiles, recreativos, deportivos, etc.).
 - Puesta en valor y configuración de la cornisa al valle del arroyo de la Vega y los entornos de la vereda del Camino del Campo para conformar un eje verde lineal de gran percepción visual y paisajística de la cuenca, con la aportación de las cesiones de los urbanizables ordenados para este ámbito.
- Flexibilidad y diversidad de usos de los equipamientos.

Este sistema dotacional eminentemente público se complementa con equipamientos privados de relevancia en la imagen del municipio entre los que destaca la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Antigua de gran valor patrimonial, con declaración de BIP.

En conclusión, el acceso y uso de la red dotacional supone una de las más relevantes formas de convivencia social de la ciudadanía y posibilita el ejercicio de derechos y libertades mediante la convivencia cívica y universal de todas las personas.



- | Elementos de articulación territorial | | Red dotacional | |
|---|----------------|---|---------------|
|  | Vías Pecuarias |  | Equipamientos |
|  | Cauce fluvial |  | Zonas verdes |

3.4. Infraestructuras territoriales propuestas

3.4.1. Infraestructura de abastecimiento

3.4.1.1. Infraestructuras de Abastecimiento existente.

Los requerimientos de consumo actuales se han calculado según la recogida de documentación aportada por el Canal de Isabel II. A continuación, se adjunta tabla-resumen con la demanda de abastecimiento actual partiendo de los datos de consumo existentes para al año 2023 y que se recogen y tabulan en el Instituto de Estadística de la CAM.

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO ACTUALES							
Clase de Suelo	Uso	Superficie (m ² s)	Habitantes Existentes	Habitantes Posibles	Dotación	Demanda (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Actual (Residencial)	2.163.948 m ²	2.274 Hab		Variable	467,84 m ³ /día	5,41 l/seg
	Suelo Vacante Residencial			581 Hab	220 l/hab/día	127,82 m ³ /día	1,48 l/seg
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado						595,66 m³/día	6,89 l/seg

(Consumos estimados)

3.4.1.2. Cálculo de caudales

El cálculo de la demanda de abastecimiento de Agua se realiza aplicando las dotaciones medias en función de los usos de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de Agua de C'YII, a los datos urbanísticos obtenidos del planeamiento vigente y a las previsiones de crecimiento planteadas en el documento de avance del Plan General.

En cuanto a la dotación precisa para el servicio a las nuevas edificaciones, y para establecer una primera aproximación a los consumos reales que se demandarán, se parte de los parámetros de uso establecidos en el documento de las Normas para redes de abastecimiento publicadas por el Canal de Isabel en 2021.

En dicho documento establece que las dotaciones de cálculo para los consumos urbanos residencial, terciario, dotacional, industrial y para riego de zonas verdes serán las indicadas en la siguiente tabla:

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

Tabla: dotaciones de cálculo de abastecimiento. Fuente: Canal de Isabel II

En el cuadro siguiente se recogen los cálculos realizados de acuerdo con los datos de planificación urbanística prevista.

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS									
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie (m ² s)	Sup. Construida (m ² c)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Consumo (l/seg)	
Suelo Urbano No Consolidado	AA-R1	Residencial		1.000 m ² c	9,50 l/m ² /día	9.501,22 l/día	9,50 m ³ /día	0,11 l/seg	
		Zona Verde	150 m ²		1,50 l/m ² /día	225,03 l/día	0,23 m ³ /día	0,00 l/seg	
		Equipamiento	150 m ²	150 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.200,15 l/día	1,20 m ³ /día	0,01 l/seg	
	AA-R2	Residencial		905 m ² c	9,50 l/m ² /día	8.602,22 l/día	8,60 m ³ /día	0,10 l/seg	
		Zona Verde	136 m ²		1,50 l/m ² /día	203,74 l/día	0,20 m ³ /día	0,00 l/seg	
		Equipamiento	136 m ²	136 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.086,60 l/día	1,09 m ³ /día	0,01 l/seg	
	AA-R3	Residencial		4.281 m ² c	9,50 l/m ² /día	40.672,58 l/día	40,67 m ³ /día	0,47 l/seg	
		Zona Verde	642 m ²		1,50 l/m ² /día	963,30 l/día	0,96 m ³ /día	0,01 l/seg	
		Equipamiento	642 m ²		8,00 l/m ² /día	5.137,59 l/día	5,14 m ³ /día	0,06 l/seg	
	AA-R4	Residencial		1.686 m ² c	9,50 l/m ² /día	16.018,14 l/día	16,02 m ³ /día	0,19 l/seg	
		Zona Verde	253 m ²		1,50 l/m ² /día	379,38 l/día	0,38 m ³ /día	0,00 l/seg	
		Equipamiento	253 m ²	253 m ² c	8,00 l/m ² /día	2.023,34 l/día	2,02 m ³ /día	0,02 l/seg	
	AA-R5	Residencial		1.607 m ² c	9,50 l/m ² /día	15.269,89 l/día	15,27 m ³ /día	0,18 l/seg	
		Zona Verde	241 m ²		1,50 l/m ² /día	361,66 l/día	0,36 m ³ /día	0,00 l/seg	
		Equipamiento	241 m ²	241 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.928,83 l/día	1,93 m ³ /día	0,02 l/seg	
	AA-R6	Residencial		1.531 m ² c	9,50 l/m ² /día	14.547,74 l/día	14,55 m ³ /día	0,17 l/seg	
		Zona Verde	230 m ²		1,50 l/m ² /día	344,55 l/día	0,34 m ³ /día	0,00 l/seg	
		Equipamiento	230 m ²		8,00 l/m ² /día	1.837,61 l/día	1,84 m ³ /día	0,02 l/seg	
	AA-R7	Residencial		2.538 m ² c	9,50 l/m ² /día	24.107,72 l/día	24,11 m ³ /día	0,28 l/seg	
		Zona Verde	381 m ²		1,50 l/m ² /día	570,97 l/día	0,57 m ³ /día	0,01 l/seg	
		Equipamiento	381 m ²	381 m ² c	8,00 l/m ² /día	3.045,19 l/día	3,05 m ³ /día	0,04 l/seg	
	AA-R8	Residencial		2.444 m ² c	9,50 l/m ² /día	23.213,35 l/día	23,21 m ³ /día	0,27 l/seg	
		Zona Verde	367 m ²		1,50 l/m ² /día	549,79 l/día	0,55 m ³ /día	0,01 l/seg	
		Equipamiento	367 m ²	367 m ² c	8,00 l/m ² /día	2.932,21 l/día	2,93 m ³ /día	0,03 l/seg	
	AA-R9	Residencial		4.563 m ² c	9,50 l/m ² /día	43.345,05 l/día	43,35 m ³ /día	0,50 l/seg	
		Zona Verde	684 m ²		1,50 l/m ² /día	1.026,59 l/día	1,03 m ³ /día	0,01 l/seg	
		Equipamiento	684 m ²	684 m ² c	8,00 l/m ² /día	5.475,16 l/día	5,48 m ³ /día	0,06 l/seg	
	Subtotal Demanda SUNC Reside						224.569,59 l/día	224,57 m ³ /día	2,60 l/seg
	TOTAL Demanda SUNC						224.569,59 l/día	224,57 m³/día	2,60 l/seg

Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie (m ² s)	Sup. Construida (m ² c)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Consumo (l/seg)	
Suelo Urbanizable	SUZ-R1	Residencial		83.898 m ² c	9,50 l/m ² /día	797.030,92 l/día	797,03 m ³ /día	9,22 l/seg	
		AA Económicas		35.956 m ² c	8,00 l/m ² /día	287.650,26 l/día	287,65 m ³ /día	3,33 l/seg	
		Zona Verde	12.585 m ²		1,50 l/m ² /día	18.877,05 l/día	18,88 m ³ /día	0,22 l/seg	
	SUZ-R2	Equipamiento	12.585 m ²	12.585 m ² c	8,00 l/m ² /día	100.677,59 l/día	100,68 m ³ /día	1,17 l/seg	
		Residencial		5.715 m ² c	9,50 l/m ² /día	54.296,30 l/día	54,30 m ³ /día	0,63 l/seg	
		Zona Verde	857 m ²	-	1,50 l/m ² /día	1.285,97 l/día	1,29 m ³ /día	0,01 l/seg	
	SUZ-R3	Equipamiento	857 m ²	857 m ² c	8,00 l/m ² /día	6.858,48 l/día	6,86 m ³ /día	0,08 l/seg	
		Residencial		5.818 m ² c	9,50 l/m ² /día	55.272,60 l/día	55,27 m ³ /día	0,64 l/seg	
		Zona Verde	873 m ²	-	1,50 l/m ² /día	1.309,09 l/día	1,31 m ³ /día	0,02 l/seg	
	Subtotal Demanda SUZ Residencial						1.330.240,06 l/día	1.330,24 m ³ /día	15,40 l/seg
	SUZ-AE-1	AA Económicas		90.946 m ² c	8,00 l/m ² /día	727.568,59 l/día	727,57 m ³ /día	8,42 l/seg	
		Zona Verde	13.642 m ²		1,50 l/m ² /día	20.462,87 l/día	20,46 m ³ /día	0,24 l/seg	
		Equipamiento	13.642 m ²	13.642 m ² c	8,00 l/m ² /día	109.135,29 l/día	109,14 m ³ /día	1,26 l/seg	
	SUZ-TC-1	AA Económicas		45.890 m ² c	8,00 l/m ² /día	367.116,01 l/día	367,12 m ³ /día	4,25 l/seg	
		Zona Verde	6.883 m ²		1,50 l/m ² /día	10.325,14 l/día	10,33 m ³ /día	0,12 l/seg	
		Equipamiento	6.883 m ²	6.883 m ² c	8,00 l/m ² /día	55.067,40 l/día	55,07 m ³ /día	0,64 l/seg	
	Subtotal Demanda SUZ AA Económicas						1.289.675,30 l/día	1.289,68 m ³ /día	9,92 l/seg
	TOTAL Demanda SUZ						2.619.915,36 l/día	2.619,92 m³/día	25,32 l/seg

Denominación	Uso	Superficie (m ² s)	Sup. Construida (m ² c)	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
RG-ZV.1	Zona Verde	5.035 m ²		1,50 l/m ² /día	7.552,07 l/día	7,55 m ³ /día	0,09 l/seg
RG-ZV.2	Zona Verde	1.071 m ²		1,50 l/m ² /día	1.606,50 l/día	1,61 m ³ /día	0,02 l/seg
RG-ZV.3	Zona Verde	6.360 m ²		1,50 l/m ² /día	9.540,06 l/día	9,54 m ³ /día	0,11 l/seg
RG-ZV.4	Zona Verde	9.066 m ²		1,50 l/m ² /día	13.599,27 l/día	13,60 m ³ /día	0,16 l/seg
RG-ZV.6	Zona Verde	27.228 m ²		1,50 l/m ² /día	40.842,00 l/día	40,84 m ³ /día	0,47 l/seg

Demanda TOTAL Redes generales Exteriores 73.139,90 l/día 73,14 m³/día 0,85 l/seg

De acuerdo con la tabla anterior, se considera que los nuevos desarrollos tendrán los siguientes consumos estimados referidos a caudales medios:

Resumen de requerimientos de abastecimiento de nuevos desarrollos				
Usos	Sup. (m ² s) o (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Consumo (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Residencial	115.987 m ² c	9,50 l/m ² /día	1.101,88 m ³ /día	12,75 l/seg
AA Económicas	172.792 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.382,33 m ³ /día	16,00 l/seg
Equipamiento	30.168 m ² c	8,00 l/m ² /día	241,34 m ³ /día	2,79 l/seg
Zona verde	86.683 m ²	1,50 l/m ² /día	130,03 m ³ /día	1,50 l/seg
Demanda TOTAL (Nuevos Desarrollos + Redes Generales Exteriores)			2.917,62 m³/día	28,76 l/día

Los valores anteriores responden a los consumos estimados en relación con los nuevos desarrollos. Los desarrollos, al igual que el tejido existente, se proponen en torno a los dos núcleos existentes por lo que se han dividido los valores anteriores en los crecimientos en el entorno de Casco o núcleo central y los existentes en el entorno de Eurovillas.

Resumen de requerimientos de abastecimiento de nuevos desarrollos NUCLEO CENTRAL				
Usos	Sup. (m ² s) o (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Consumo (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Residencial	32.089 m ² c	9,50 l/m ² /día	304,85 m ³ /día	3,53 l/seg
Equipamiento	3.941 m ² c	8,00 l/m ² /día	31,53 m ³ /día	0,36 l/seg
Zona verde	26.345 m ²	1,50 l/m ² /día	39,52 m ³ /día	0,46 l/seg
Demanda TOTAL Nucleo Central (Nuevos Desarrollos + Redes Generales Exteriores)			375,90 m³/día	4,35 l/día

Los primeros serían los suelos urbanos no consolidados y los sectores SUZ-R2 y SUZ-R3 correspondiendo al entorno de Eurovillas el SUZ-R1 y el SUZ-AE-1. Las redes generales exteriores, que conforman el parque fluvial en el entorno del arroyo del Val, se localizan en el núcleo central.

Resumen de requerimientos de abastecimiento de nuevos desarrollos zona Eurovillas.				
Usos	Sup. (m ² s) o (m ² c)	Dotación (l/m ² /día)	Consumo (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Residencial	83.898 m ² c	9,50 l/m ² /día	797,03 m ³ /día	9,22 l/seg
AA Económicas	172.792 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.382,33 m ³ /día	16,00 l/seg
Equipamiento	26.227 m ² c	8,00 l/m ² /día	209,81 m ³ /día	2,43 l/seg
Zona verde	60.338 m ²	1,50 l/m ² /día	90,51 m ³ /día	1,05 l/seg
Demanda TOTAL Nucleo Central (Nuevos Desarrollos + Redes Generales Exteriores)			2.541,73 m³/día	24,41 l/día

A continuación, se ha analizado el consumo actual del municipio. Para la parte asociada a las viviendas y usos industriales o actividades económicas. De acuerdo con los datos obtenidos del canal de Isabel II y la base de datos estadísticos "Almudena" de la Comunidad de Madrid hay una estimación de consumo en el año 2023 de 170.761 m³/año. Este consumo se ha repartido entre los dos núcleos existentes ya que el suministro no se realiza desde el mismo depósito. También se ha considerado una aproximación de viviendas en suelo vacantes, analizadas en el estudio de áreas homogéneas de este documento, que resultan 91 viviendas en el central y 121 en Eurovillas lo que dará acogida a **249 hab** en el núcleo central y 332 en Euro villas.

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO ACTUALES							
Clase de Suelo	Uso	Superficie (m ² s)	Habitantes Existentes	Habitantes Posibles	Dotación	Demanda (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Núcleo Central (Residencial)	270.407 m ²	659 Hab		Variable	136,53 m ³ /día	1,58 l/seg
	Suelo Eurovillas (Residencial)	1.907.221 m ²	1.615 Hab		Variable	334,59 m ³ /día	3,87 l/seg
	Suelo Vacante Núcleo Central			249 Hab	220 l/hab/día	54,78 m ³ /día	0,63 l/seg
	Suelo Vacante Residencial Euro villas			332 Hab	220 l/hab/día	73,04 m ³ /día	0,85 l/seg
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado						598,94 m³/día	6,93 l/seg

(Consumos estimados)

Obtenido el caudal total demandado se comprobará si el depósito existente en la actualidad tiene capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante las 24 horas incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas; según se recoge en las Normas para el Abastecimiento de agua del CYII.

3.4.1.3. Infraestructuras propuestas

No existe una estación de tratamiento ETAP dentro del municipio de Villar del Olmo. La abducción general se realiza a través de la nueva red de impulsión desde el depósito de Arganda del Rey a Villar del Olmo, desarrollada en el Plan especial de 2007. El Plan Especial tenía por objeto la ejecución de las obras de refuerzo de suministro de varios municipios entre los que se encontraba Villar del Olmo, la solución planteada reduce las distancias a recorrer y ajusta las bombas de impulsión. La nueva abducción conecta con el depósito DT.55RR-49 (CO7970) de **750 m³ de capacidad** desde el que conecta con la red municipal de distribución.

La red de abastecimiento de la urbanización Eurovillas se organiza a partir del depósito principal de 4.000 m³ de capacidad situado al este, en el municipio de Nuevo Baztán.

Para el caudal medio actual, se tiene un consumo en 24 horas de **598,94 m³/día** que se distribuye así:

Demanda centro	191,31 m³/día
Demanda zona Eurovillas	407,63 m³/día

- **Núcleo central**

Para el núcleo central para la situación futura incorporando nuevos desarrollos se obtiene un caudal medio total en 24 horas (Actual y nuevos desarrollos) **de 576,21 m³/día**

Teniendo en cuenta que el depósito existente conecta únicamente con el núcleo central, el actual volumen de 750 m³ sería suficiente para recoger la demanda planteada. El abastecimiento de agua en los nuevos crecimientos previstos en el casco se realizará mediante la mejora y refuerzo de la red principal que consiste en un anillo de distribución de agua de FD con diámetro 150 mm, que discurre por el viario estructurante y que se abastecerá desde el depósito regulador existente.

- **Zona de Eurovillas**

Para el núcleo central para la situación futura incorporando nuevos desarrollos se obtiene un caudal medio total en 24 horas (Actual y nuevos desarrollos) **de 2.949 m³/día**

Teniendo en cuenta que la parte de la demanda actual de la urbanización, y sus crecimientos en suelo vacante están cubiertos por el actual sistema conectado al depósito de 4.000 m³, la demanda a cubrir sería la de los nuevos crecimientos estimada en **2.541 m³/día**

Para dar servicio a los sectores SUS-R1 y SUZ-AE-1 se realizará el abastecimiento de agua a **través del nuevo depósito** cuyo suministro procederá de la conexión a la aducción procedente del depósito de Nuevo Arganda, que presta servicio a varios municipios de la Cuenca del Tajuña.

De acuerdo con lo recogido anteriormente, se aconseja que la capacidad de los depósitos de regulación garantice el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas, incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas. Por lo tanto, para estos nuevos desarrollos, será necesario el refuerzo de la situación actual, ya sea **mediante la ejecución de un nuevo depósito de un total de 3.000 m³**. Esta carga económica será computada por los nuevos desarrollos.

3.4.1.4. Criterios de diseño

Las conducciones de alimentación a depósito se dimensionarán a caudal medio siempre que la capacidad de regulación supere el 50% de la demanda diaria.

Las redes de distribución se dimensionarán a caudal punta de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Caudal Punta } Q_p \text{ (l/s)} = 1,4 + 2,8/Q_m^{0,5} \times Q_m$$

Donde el valor resultante no puede ser mayor que 3 x Q_m.

En la red de distribución, los diámetros mínimos de las tuberías a instalar en función de la edificabilidad serán los siguientes:

Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Red Principal	Red Secundaria
	Ø Dn (mm)	Ø Dn (mm)
Baja (Ce < 0,5)	150	80
Media (0,5 < Ce < 1,0)	200	100
Alta (Ce > 1,0)	300	100

La red de distribución será en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Únicamente en los lugares donde sea imposible mallar la distribución, como en los viales en fondo de saco, se podrá permitir la instalación de una red ramificada.

Se instalarán dispositivos de seccionamiento de manera que permitan el cierre por sectores con objeto de poder aislar áreas en situaciones anómalas y desagües que permitan las purgas por sectores para proteger la población de posibles riesgos de salud.

3.4.2. Infraestructura de saneamiento y depuración

3.4.2.1. Infraestructuras de Saneamiento Existente.

Se redacta este punto en correspondiente. Infraestructuras territoriales del Volumen 1.- Documentación Informativa, de acuerdo con los datos recogidos en la documentación aportada por el Canal de Isabel II.

3.4.2.2. Justificación de los caudales generados para los nuevos desarrollos.

La determinación de los caudales residuales, siguiendo los criterios establecidos por el Canal de Isabel II, se realiza a partir de las dotaciones de abastecimiento de aguas domésticas e industriales, aplicando los coeficientes de retorno que se recogen en la siguiente tabla:

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Valores de coeficiente de retorno, Fuente: Normas para redes de Saneamiento CYII 2016.

REQUERIMIENTOS DE SANEAMIENTO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS									
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Demanda (m ³ /día)	Caudal Afluente (m ³ /día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)		
Suelo Urbano No Consolidado	AA-R1	Residencial	9,50 m ³ /día	9,03 m ³ /día	0,10 l/seg	0,03 l/seg	0,18 l/seg		
		Zona Verde	0,23 m ³ /día						
	AA-R2	Equipamiento	1,20 m ³ /día	1,03 m ³ /día	0,01 l/seg	0,00 l/seg	0,02 l/seg		
		Residencial	8,60 m ³ /día	8,17 m ³ /día	0,09 l/seg	0,02 l/seg	0,16 l/seg		
	AA-R3	Zona Verde	0,20 m ³ /día						
		Equipamiento	1,09 m ³ /día	0,93 m ³ /día	0,01 l/seg	0,00 l/seg	0,02 l/seg		
	AA-R4	Residencial	40,67 m ³ /día	38,64 m ³ /día	0,45 l/seg	0,11 l/seg	0,78 l/seg		
		Zona Verde	5,14 m ³ /día						
	AA-R5	Residencial	16,02 m ³ /día	15,22 m ³ /día	0,18 l/seg	0,04 l/seg	0,31 l/seg		
		Equipamiento	0,38 m ³ /día	0,32 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,01 l/seg		
	AA-R6	Zona Verde	2,02 m ³ /día						
		Residencial	15,27 m ³ /día	14,51 m ³ /día	0,17 l/seg	0,04 l/seg	0,29 l/seg		
	AA-R7	Zona Verde	0,36 m ³ /día						
		Equipamiento	1,93 m ³ /día	1,65 m ³ /día	0,02 l/seg	0,00 l/seg	0,03 l/seg		
	AA-R8	Residencial	14,55 m ³ /día	13,82 m ³ /día	0,16 l/seg	0,04 l/seg	0,28 l/seg		
		Zona Verde	1,84 m ³ /día						
	AA-R9	Residencial	24,11 m ³ /día	22,90 m ³ /día	0,27 l/seg	0,07 l/seg	0,46 l/seg		
		Zona Verde	0,57 m ³ /día						
	AA-R9	Equipamiento	3,05 m ³ /día	2,60 m ³ /día	0,03 l/seg	0,01 l/seg	0,05 l/seg		
		Residencial	23,21 m ³ /día	22,05 m ³ /día	0,26 l/seg	0,06 l/seg	0,44 l/seg		
	AA-R9	Zona Verde	0,55 m ³ /día						
		Equipamiento	2,93 m ³ /día	2,51 m ³ /día	0,03 l/seg	0,01 l/seg	0,05 l/seg		
	AA-R9	Residencial	43,35 m ³ /día	41,18 m ³ /día	0,48 l/seg	0,12 l/seg	0,83 l/seg		
		Zona Verde	1,03 m ³ /día						
AA-R9	Equipamiento	5,48 m ³ /día	4,68 m ³ /día	0,05 l/seg	0,01 l/seg	0,09 l/seg			
	Equipamiento	5,48 m ³ /día	4,68 m ³ /día	0,05 l/seg	0,01 l/seg	0,09 l/seg			
Subtotal Demanda SUNC Residencial			223,26 m ³ /día	199,23 m ³ /día	2,31 l/seg	0,58 l/seg	4,01 l/seg		
TOTAL DEMANDA SUNC			223,26 m ³ /día	199,23 m ³ /día	2,31 l/seg	0,58 l/seg	4,01 l/seg		
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Demanda (m ³ /día)	Caudal Afluente (m ³ /día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)	
Suelo Urbanizable	SUZ-R1	Residencial		797,03 m ³ /día	757,18 m ³ /día	8,76 l/seg	2,19 l/seg	15,25 l/seg	
		AA Económicas		287,65 m ³ /día	245,94 m ³ /día	2,85 l/seg	0,71 l/seg	4,95 l/seg	
		Zona Verde	12.585 m ²	18,88 m ³ /día	0,00 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,00 l/seg	
		Equipamiento	12.585 m ²	100,68 m ³ /día	86,08 m ³ /día	1,00 l/seg	0,25 l/seg	1,73 l/seg	
	SUZ-R2	Residencial		54,30 m ³ /día	51,58 m ³ /día	0,60 l/seg	0,15 l/seg	1,04 l/seg	
		Zona Verde	857 m ²	1,29 m ³ /día	0,00 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,00 l/seg	
	SUZ-R3	Equipamiento	857 m ²	6,86 m ³ /día	5,86 m ³ /día	0,07 l/seg	0,02 l/seg	0,12 l/seg	
		Residencial		55,27 m ³ /día	52,51 m ³ /día	0,61 l/seg	0,15 l/seg	1,06 l/seg	
	SUZ-R3	Zona Verde	873 m ²	1,31 m ³ /día	0,00 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,00 l/seg	
		Equipamiento	873 m ²	6,98 m ³ /día	5,97 m ³ /día	0,07 l/seg	0,02 l/seg	0,12 l/seg	
	Subtotal Demanda SUZ Residencial				1.330,24 m ³ /día	1.205,12 m ³ /día	13,95 l/seg	3,49 l/seg	24,27 l/seg
	SUZ-AE-1	AA Económicas		727,57 m ³ /día	622,07 m ³ /día	7,20 l/seg	1,80 l/seg	12,53 l/seg	
		Zona Verde	13.642 m ²	20,46 m ³ /día	0,00 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,00 l/seg	
	SUZ-TC-1	Equipamiento	13.642 m ²	109,14 m ³ /día	93,31 m ³ /día	1,08 l/seg	0,27 l/seg	1,88 l/seg	
		Terciario		367,12 m ³ /día	313,88 m ³ /día	3,63 l/seg	0,91 l/seg	6,32 l/seg	
	SUZ-TC-1	Zona Verde	6.883 m ²	10,33 m ³ /día	0,00 m ³ /día	0,00 l/seg	0,00 l/seg	0,00 l/seg	
		Equipamiento	6.883 m ²	55,07 m ³ /día	47,08 m ³ /día	0,54 l/seg	0,14 l/seg	0,95 l/seg	
	Subtotal Demanda SUZ AA Económicas				857,17 m ³ /día	1.076,35 m ³ /día	12,46 l/seg	3,11 l/seg	21,68 l/seg
TOTAL DEMANDA SUZ				2.187,41 m ³ /día	2.281,47 m ³ /día	26,41 l/seg	6,60 l/seg	45,95 l/seg	
Demanda TOTAL SUZ (Nuevos Desarrollos)					2.281,47 m ³ /día	26,41 l/seg	6,60 l/seg	45,95 l/seg	

Resumen de requerimientos de Saneamiento de nuevos desarrollos							
	Sup. (m2) o (m2c)	Dotación (l/m2 y día)	Consumo (m3/día)	Caudal Afluyente (m3/día)	Caudal medio aguas residuales (l/seg)	Caudal mínimo aguas residuales (l/seg)	Caudal punta aguas residuales (l/seg)
Residencial	115.987 m ² c	9,50 l/m ² /día	1.101,88 m ³ /día	1.046,78 m ³ /día	12,12 l/seg	3,03 l/seg	21,08 l/seg
AA Económicas	172.792 m ² c	8,00 l/m ² /día	1.382,33 m ³ /día	1.181,90 m ³ /día	13,68 l/seg	3,42 l/seg	23,80 l/seg
Equipamiento	30.168 m ² c	8,00 l/m ² /día	241,34 m ³ /día	206,35 m ³ /día	2,39 l/seg	0,60 l/seg	4,16 l/seg
Zona verde	86.683 m ² c	1,50 l/m ² /día	130,03 m ³ /día				
Demanda TOTAL (Nuevos Desarrollos + Redes Generales Exteriores)				2.480,71 m3/día	28,71 l/seg	7,18 l/seg	49,96 l/seg

Coeficiente punta aguas residuales **1,74**

Capacidad EDAR **103 m3/hora**
0,03 m3/seg

El caudal punta de aguas residuales se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Q_p = 1,6 \times [(Q_d + Q_I) \frac{1}{2} + (Q_d + Q_I)]$$

Y cuyo resultado debe ser menor o igual que $3 \times (Q_d + Q_I)$

Donde:

- Q_d = caudal doméstico
- Q_I = caudal industria

El caudal punta resultante sería, conforme a la formulación planteada es **de 49,96 l/s.**

3.4.2.3. Necesidades de refuerzo y redes

La capacidad actual de la EDAR con la que conecta el emisario que discurre por el eje del arroyo del Val (EDAR Conjunta de Ambite) tiene una capacidad de **18.412 habitantes equivalentes** y destinada a una capacidad de caudal autorizado de **3.793 m³/día**

El Caudal punta actual aportado por la EDAR sin considerar los nuevos desarrollos es, de acuerdo con la información de Canal de Isabel II de **569 m³/día**, lo que se traduce en un 15% de la capacidad actual de la depuradora.

El **incremento** que se produce por los nuevos desarrollos es de **2.498,76 m³/día** que supondría un 66% más de la capacidad consumida actual.

Por lo tanto, para los nuevos desarrollos de Villar del Olmo, será necesario realizar una de estas dos opciones:

- El refuerzo de la capacidad actual de la EDAR conjunta de Ambite ampliando su capacidad en **1000 m³/día**
- Plantear para la red de saneamiento prevista para los sectores SUZ-R1 y SUZ-AE-1 es separativa, no obstante ambas poseerán como cauce receptor del efluente el Arroyo de la Cueva situado al suroeste del ámbito. La red de aguas residuales podrá recoger además parte de las procedentes de la urbanización Eurovillas en las Estaciones de Bombeo existentes localizadas al sur de ésta y conducir las a **una nueva EDAR** que se localizará al suroeste del término municipal, sobre el paraje La Puebla para ser tratadas. El efluente de aguas depuradas será vertido al cauce del arroyo de la Cueva,

3.4.2.4. Criterios de diseño

El diseño de nuevas redes de saneamiento, se adoptarán, siempre que sea posible, redes separativas.

Por tanto, la red de drenaje propuesta para la evacuación de las aguas residuales producidas en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el plan general será separativa. Existirá una red de

colectores que conduzcan las aguas fecales hacia el emisario que vierte en la EDAR y otra red de colectores para las aguas pluviales que darán salida a las escorrentías hacia los cauces de los arroyos a través de vertidos puntuales.

El trazado de las conducciones, tanto de aguas residuales como de pluviales, se debe hacer; siempre que sea posible, de forma que la evacuación de las aguas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, transcurriendo preferiblemente bajo las aceras del viario que se establezca.

3.4.3. Infraestructuras de saneamiento y depuración: Aguas Pluviales

3.4.3.1. Justificación de los caudales generados dentro de los nuevos sectores.

El cálculo del Caudal de aguas pluviales de referencia se basa en el método racional hidrometeorológicos recogido en la Instrucción de Carreteras 5.2-IC "Drenaje Superficial" propuesto por D. José Témez en Cálculo hidrometeorológico de caudales máximos en pequeñas cuencas naturales. Estos métodos relacionan el caudal de aguas pluviales producido con la intensidad media de precipitación, la superficie de la cuenca de estudio de la escorrentía de esa superficie según el uso que tenga.

Para conocer el caudal de Pluviales que deberá canalizarse en cada nuevo sector, se deberá contar con la ordenación detallada de los mismos y así poder aplicar los coeficientes de escorrentía correspondientes, en función de los usos. Dada la fase en la que se encuentra el planeamiento, donde no se cuenta con la ordenación detallada de los ámbitos, se pospondrá el cálculo al documento correspondiente.

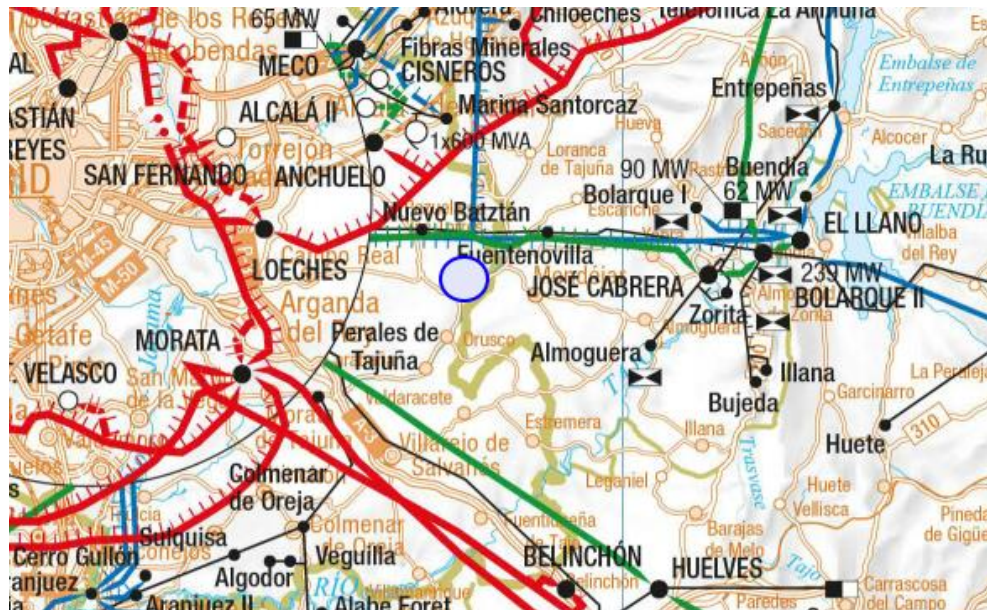
3.4.4. Infraestructura de red eléctrica

3.4.4.1. Descripción de la red

El término municipal de Villar del Olmo se encuentra en la red de distribución que existente en la zona este de la Comunidad Autónoma a la que dan servicio las líneas que parten de la subestación de Loeches 400 kv.

Las líneas perimetrales son aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas. La distribución eléctrica del casco se realiza mediante líneas eléctricas de media y baja tensión abasteciendo al núcleo urbano, todas ellas a cargo de UDF (Naturgy)

La red de distribución del núcleo central se alimenta con una red de 15 Kv a 50 Hz, con sus centros de transformación correspondientes.



Localización del municipio en el Mapas de Red Eléctrica de España.
Fuente: Red eléctrica de España.

Por lo que respecta a la urbanización de Eurovillas la conexión se realiza desde la línea de 15KV que transcurre paralela a la M-204, en el punto km 26,5 al norte del depósito de Nuevo Baztán. Según el informe de la entonces denominada Unión Fenosa, existían en el año 2000 un total de 18 Centros de Transformación de los que 3 eran privados. La línea de 15KV propiedad de UDF, se renovó en su momento, no ocurriendo lo mismo con los CT existentes.

Actualmente el techo de demanda eléctrica se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

REQUERIMIENTOS DE ENERGIA ELECTRICA ACTUALES					
Clase de Suelo	Uso	Uso Global	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Nucleo Central (Residencial)	Residencial	502	9,2 KW/viv	4.618,4 kW
	Suelo Eurovillas (Residencial)	Residencial	728	9,2 KW/viv	6.697,6 kW
	Suelo Vacante Núcleo Central	Residencial	91	9,2 KW/viv	837,2 kW
	Suelo Vacante Residencial Eurovillas	Residencial	121	9,2 KW/viv	1.113,2 kW
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado					13.266,4 KW

3.4.4.2. Demanda energética

Desde las infraestructuras referidas con anterioridad, partirán las redes de suministro en media tensión que interconectarán los centros de transformación proyectados en los nuevos sectores o hasta los puntos de consumo finales situados en parcelas con grandes consumos eléctricos.

La asignación de las dotaciones, de acuerdo con cada uno de los urbanísticos de carácter global, definidos en el planeamiento, han sido de aplicación las determinaciones incorporadas en la normativa técnica vigente.

En concreto en el reglamento electrotécnico de baja tensión (RD 842/2002 de 2 de agosto)

- Viviendas: 9,2 Kw por vivienda multifamiliar y 11 Kw por vivienda unifamiliar, para un grado de electrificación elevado.

- Industrial y Terciario: 100 W/m²c.

Por tanto se adjunta en la tabla siguiente, las previsiones de demanda energética para cada uno de los nuevos desarrollos propuestos en el presente documento de Avance del Plan General.

REQUERIMIENTOS DE ENERGIA ELECTRICA ACTUALES						
Clase de Suelo	Uso	Uso Global	Sup. Construida (m ² c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Nucleo Central (Residencial)	Residencial		502	9,2 KW/viv	4.618,4 kW
	Suelo Eurovillas (Residencial)	Residencial		728	9,2 KW/viv	6.697,6 kW
	Suelo Vacante Núcleo Central	Residencial		91	9,2 KW/viv	837,2 kW
	Suelo Vacante Residencial Eurovillas	Residencial		121	9,2 KW/viv	1.113,2 kW
Subtotal Demanda Suelo Urbano Consolidado						13.266,4 KW

REQUERIMIENTOS DE ENERGIA ELECTRICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS						
Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Sup. Construida (m ² c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbano No Consolidado	AA-R1	Residencial	1.000 m ² c	6	9,2 KW/viv	55,2 kW
	AA-R2	Residencial	905 m ² c	5	9,2 KW/viv	50,0 kW
	AA-R3	Residencial	4.281 m ² c	26	9,2 KW/viv	236,3 kW
	AA-R4	Residencial	1.686 m ² c	10	9,2 KW/viv	93,1 kW
	AA-R5	Residencial	1.607 m ² c	10	9,2 KW/viv	88,7 kW
	AA-R6	Residencial	1.531 m ² c	9	9,2 KW/viv	84,5 kW
	AA-R7	Residencial	2.538 m ² c	15	9,2 KW/viv	140,1 kW
	AA-R8	Residencial	2.444 m ² c	15	9,2 KW/viv	134,9 kW
	AA-R9	Residencial	4.563 m ² c	27	9,2 KW/viv	251,9 kW
Subtotal Demanda SUNC Residencial				123		1.134,67 kW
TOTAL DEMANDA SUNC						1.134,67 kW

Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Sup. Construida (m ² c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)	
Suelo Urbanizable	SUZ-R1	Residencial	83.898 m ² c	611	9,2 KW/viv	5.618,9 kW	
		AA Económicas	35.956 m ² c		100,0 W/m ² c	3.595,6 kW	
	SUZ-R2	Residencial	5.715 m ² c	34	9,2 KW/viv	315,5 kW	
	SUZ-R3	Residencial	5.818 m ² c	35	9,2 KW/viv	321,2 kW	
	Subtotal Demanda SUZ Residencial				680		9.851,2 kW
	SUZ-AE-1	AA Económicas	90.946 m ² c			100,0 W/m ² c	9.094,6 kW
	SUZ-TC-1	Terciario Com	45.890 m ² c			100,0 W/m ² c	4.589,0 kW
Subtotal Demanda SUZ AA Económicas			90.946 m²c			13.683,56 kW	
Demanda TOTAL nuevos desarrollos						24.669,4 KW	

Resumen de requerimientos de abastecimiento de nuevos desarrollos				
Usos	Sup. Construida (m ² c)	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Residencial	115.987 m ² c	803	9,2 KW/viv	7.390,2 kW
AA Económicas	126.902 m ² c		100,00 W/m ² c	12.690,2 kW
Equipamientos Públicos	30.168 m ² c		100,00 W/m ² c	3.016,8 kW
Zonas verdes	86.683 m ² s		,00 W/m ² c	0,0 kW
TOTAL			209,2 KW/viv	23.097,3 KW

Tabla resumen de los suministros calculados para los nuevos desarrollos.

Aplicando los coeficientes de transformación de unidades, la demanda de energía establecida a techo de **planeamiento se corresponde con un total de 36.363 Kw** en el que entraría la demanda existente más la producida por los nuevos desarrollos.

3.4.4.3. Conclusión

Tal y como se ha justificado con anterioridad, las previsiones de demanda eléctrica, para la situación de consolidación completa de la totalidad de los desarrollos urbanos propuestos en el Plan General, supone un consumo de **36.363 kW**.

La compañía suministradora informará de la capacidad de suministro desde la subestación de Loeches y la necesidad de refuerzo del suministro del municipio mediante una línea de media tensión.

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de Energía Eléctrica, teniendo en cuenta las posibles reservas de suelo propuestas cada una de ellas cuando se ejecute su planeamiento de desarrollo.

Capítulo 4. Cuadros resumen de ordenación

CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio	Edificabilidad (m ² c)	NºViviendas
URBANO	Consolidado	2.181.336	96,50%	7,85%	-	
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global residencial	79.051	3,50%	0,28%	21.411	123
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global AAEE	0	0,00%	0,00%	0	0
	No Consolidado	79.051	3,50%	0,28%	21.411	123
	TOTAL SUELO URBANO	2.260.387	100,00%	8,14%	21.411	123
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial propuesto	407.016	19,09%	1,46%	133.659	680
	Sectores uso global AAEE propuesto	271.405	12,73%	0,98%	90.946	0
	Sectores uso global Terciario-EQ propuesto	136.945	1,12%	0,49%	0	
	Redes Generales ZV exteriores adscritas	48.760	0,40%	0,18%	0	0
	RRGG Reserva INF nueva EDAR	29.797	0,13%	0,11%	-	-
	Propuesto	893.923	41,92%	3,22%	224.605	
	Sectorizado	893.923	41,92%	3,22%	224.605	680
	No sectorizado	1.238.460	58,08%	4,46%	-	-
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	2.132.383	100,00%	7,68%	224.605	680
	NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	12.216.109	52,23%	43,97%	-
Vega y Huertas		416.231	1,78%	1,50%	-	-
Preservado		12.632.340	54,01%	45,47%	-	-
Cauces y Riberas (DPH)		373.485	1,60%	1,34%	-	-
Vías Pecuarias		326.447	1,40%	1,18%	-	-
Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional		3.228.668	13,80%	11,62%	-	-
Reserva infraestructuras remodelación accesos		21.991	0,09%	0,08%	-	-
Infraestructuras		239.566	1,02%	0,86%	-	-
Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)		6.567.415	28,08%	23,64%	-	-
Especial Protección		10.757.570	45,99%	38,72%	-	-
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	23.389.910	100,00%	84,19%	-	-	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	27.782.681	100,00%	100,00%	246.016	803	

CUADRO RESUMEN CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL

ÁMBITOS / SECTORES	Uso Global	Superficie sin Redes (m ²)	Redes Generales				Superficie Total (m ²)	Coef. Edific. Bruta (m ² _c /m ² _s)	Edific. Máxima (m ² _c)	Nº de Viviendas		
			Interiores / Sup. (m ²)		Exteriores / Sup. (m ²)					Densidad (viv/Ha)	Total	
AA-R1	Residencial	3.685				307,31	3.992	0,2500	998	15	5	
AA-R2	Residencial	3.907				325,88	4.233	0,2500	1.058	15	6	
AA-R3	Residencial	15.773				1.315,52	17.088	0,2500	4.272	15	25	
AA-R4	Residencial	6.212				518,09	6.730	0,2500	1.682	15	10	
AA-R5	Residencial	6.325				527,51	6.852	0,2500	1.713	15	10	
AA-R6	Residencial	7.990				666,40	8.656	0,2500	2.164	15	11	
AA-R7	Residencial	9.349				779,75	10.129	0,2500	2.532	15	15	
AA-R8	Residencial	9.002				750,82	9.753	0,2500	2.438	15	14	
AA-R9	Residencial	16.809				1.401,96	18.211	0,2500	4.553	15	27	
SUBTOTAL SUNC		79.051				6.593	85.645		21.411		123	
SUZ-R1	Residencial	364.525	RVG-SUZ-R1.1	2.759	5.759	SUZ-SG-INF	14.053,49	407.167	0,3000	85.505	15	610
			RVG-SUZ-R1.2	3.000		RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	10.371,83			Terciario=30%		
						RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	18.216,35			36.645		
SUZ-R2	Residencial	21.056				RG-ZV.2 y RG-ZV.4	1.756	22.812	0,2500	5.703	15	35
SUZ-R3	Residencial	21.435				RG-ZV.2 y RG-ZV.4	1.788	23.222	0,2500	5.806	15	35
SUZ-AE-1	Actividades Económicas	271.405				SUZ-SG-INF	10.463,43	303.154	0,3000	90.946		
						RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	7.722,28					
						RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	13.562,87					
SUZ-TC-1	Terciario y EQ	136.945				SUZ-SG-INF	5.280	152.965	0,3000	45.890		
						RG-RV.1/RG-RV.2/ RG-RV.3	3.897					
						RG ZV.1, ZV.3 y ZV.6	6.844					
SUBTOTAL SUZ		815.366			5.759	93.954	756.355		224.605		680	
TOTAL												803

COMPARATIVA DE PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO										
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Vigente (NNSS 1992)				Ordenación Propuesta			Diferencia	
		Superficie (m ² s)	Superficie (Ha)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m ² s)	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	2.163.948	216,39	7,79%		2.181.336	7,85%		17.387,73	0
	No Consolidado	132.931	13,29	0,48%	197	79.051	0,28%	123	-53.879,31	-74
Total Parcial		2.296.879	229,69	8,27%	197	2.260.387	8,14%	123	-36.491,57	-74
Suelo Urbanizable	Sectorizado					893.923	3,22%	680	893.922,93	680
	No Sectorizado					1.238.460	4,46%		1.238.460,40	
Total Parcial						2.132.383	7,68%	680	2.132.383,32	680
Suelo No Urbanizable	Común (Preservado)	11.790.623	1.179	42,44%		12.632.340	45,47%		841.716,98	
	Protegido	13.695.179	1.370	49,29%		10.757.570	38,72%		-2.937.608,82	
Total Parcial		25.485.802	2.549	91,73%		23.389.910	84,19%		-2.095.891,84	
TOTAL		27.782.681	2.778	100%	197	27.782.681	100%	803	0,0	606

En Villar del Olmo, julio de 2025.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.