

5. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS

5.1. Alternativa "cero"

Tal y como establece la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la alternativa "cero" es la que contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del plan o programa.

Tal como se ha indicado en los apartados anteriores, el Sector "Los Cantizales" es una zona colindante con las urbanizaciones Mocha Chica y Villafranca del Castillo, por el norte y limitada por la carretera M-503, por el sur.

Este área ha adquirido la condición de zona periurbana, especialmente desde que ha quedado separada por el sur del resto del territorio por límites físicos, en concreto por la carretera M-503. Esto ha supuesto que se hayan modificado los usos tradicionales de la zona, siendo esos usos y su abandono responsables de la cubierta vegetal actual: en la zona adhesionada que ocupa el tercio occidental y que quedó separada del resto de la dehesa que se extiende más al sur por la construcción de la M-503, se ha abandonado la práctica del pastoreo y ello ha dado lugar a que haya aumentado la presencia de un estrato de matorral, principalmente de retamas; al abandono del pastoreo se une el que ha aumentado la frecuentación de visitantes, lo que ha dado lugar a un embastecimiento del pasto, con entrada de especies nitrófilas.

La parte central del Sector está ocupada por un pastizal de nitrófilas con alguna retama aislada. Esta zona, que desde punto de vista agrológico tiene cierta capacidad para el cultivo, pero con limitaciones, estuvo dedicada al cultivo de secano hasta los años 90 en los que se abandonó este uso, pasando a convertirse paulatinamente en el erial-pastizal que es actualmente, habiendo perdido su carácter agrícola.

En el futuro es previsible un estado semejante al actual, manteniendo las dehesas con escaso sotobosque, sin evolucionar hacia el encinar. En el caso de las zonas de erial y pastizal, en las más cercanas a las zonas urbanizadas, la posible frecuentación de los habitantes de las urbanizaciones colindantes, puede impedir el futuro desarrollo de una cubierta de matorral que de paso a etapas posteriores arbustivas o arboladas, por lo que es previsible que se mantengan con una cubierta herbácea como la actual.

5.2. Alternativa 1

En la Alternativa 1 la ordenación propuesta respeta la zona protegida de los Montes Preservados, clasificándolos como Suelos No Urbanizables de Especial Protección.

La protección del medio ambiente se busca interviniendo en un 40% de la zona. El uso residencial de baja y media densidad previsto en la Modificación Puntual se localiza en su mayor parte en la zona central del área y al este del vial de conexión con la carretera M-503, tal y como se puede apreciar en el Plano 17. *Alternativa 1*.

Por lo que respecta a la zona oeste del ámbito, se interviene en una zona de matorral con encinas dispersas y en una zona de pastizal, según la cartografía de los hábitats de interés comunitario disponible en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid, aun cuando el estudio realizado sobre su estado actual, muestra que la zona de pastizal no tiene esta consideración y la zona de matorral puede estar en discusión.

Con esta ordenación se consigue la obtención de las redes generales para completar el desarrollo urbano consolidado en la zona limítrofe de Villafranca del Castillo y Mocha Chica, que carecen de los suficientes equipamientos e infraestructuras.

Alternativa 1			
Superficie del Sector	59,1394 ha		
Superficie de las Redes Generales Adscritos o Existentes	38,1631 ha		
Superficie de Redes Generales de Montes Preservados	5,022 ha ¹		
Superficie Total	102,3275 ha		
<u>Determinaciones para el Planeamiento</u>			
- Uso Global:	Residencial	Unifamiliar	y/o
Multifamiliar			
- Redes Generales adscritos para su obtención:			
Espacios Libres:	187.160 m ²		
Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos: ...	182.320 m ²		
Infraestructuras Energéticas:	8.895 m ²		
Infraestructuras Viarias:	3.256 m ²		
Subtotal Redes Generales adscritos:	381.631 m²		
Montes Preservados:	50.220 m²		
Total Redes Generales adscritos:	431.851 m²		
- Redes generales existentes de dominio y uso público:	Vial existente:		3.010
	m ²		
- Redes Generales Interiores:			
Infraestructuras de protección M-503:	38.339 m²		
Espacios libres de protección de hábitat:	52.730 m²		
Viario:	43.000 m²		
- Densidad máxima:	25 viv/ha		
- Cantidad de aprovechamiento máximo:	259.321 m²		
- Intensidad de aprovechamiento:	0,438491 m²/m²		
- Tipología de la edificación: unifamiliar aislada, pareada, hilera y multifamiliar			
- Uso global excluyente: Industrial			
- Usos compatibles: Terciario comercial en eje principal viario y aquellos no excluidos expresamente			
- Altura máxima de edificación sobre rasante: Unifamiliar: II Plantas Multifamiliar: III Plantas			

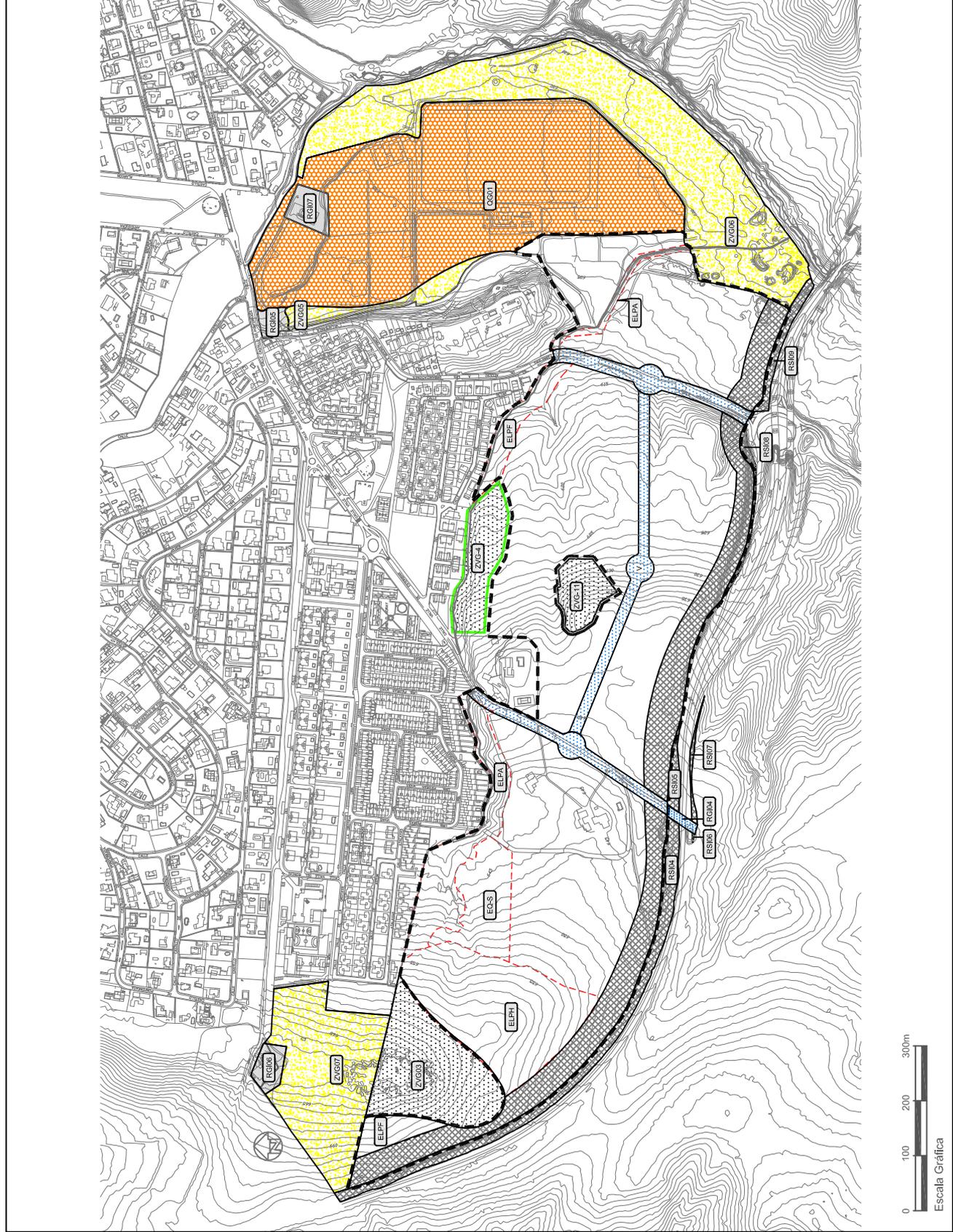
¹ La superficie de los Montes Preservados mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección conforme a la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid que se adscriben como Redes Generales para su obtención sin generar aprovechamiento urbanístico.

CALIFICACIÓN FORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

REDES PÚBLICAS

NIVEL GENERAL

-  INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES (PROTECCIÓN M-503)
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS
-  EQUIPAMIENTOS SOCIALES
-  RED VIARIA CALLES Y ACERAS
-  MONTES PRESERVADOS
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS
-  NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA



ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA RELATIVA AL SECTOR "LOS CANTIZALES"	
TÍTULO DEL PLANO: ALTERNATIVA 1	PLANO Nº: 17
FECHA: MARZO 2014	ESCALA ORIGINAL: 1:10.000
PROMOTOR:	

5.3. Alternativa 2

La ordenación propuesta no afecta a los Montes Preservados ni a los hábitats de interés comunitario de acuerdo con la delimitación disponible en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid. Tampoco afecta a las zonas inundables de la avenida de 500 años, ni a la banda de protección de 100 m del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno. Todas estas zonas se clasifican como Suelos no Urbanizables de Especial Protección.

La intervención se realiza en el 40% del ámbito, en las zonas sin las limitaciones citadas. Estas zonas se localizan en la parte central del sector y en la zona este, fuera de la zona de la avenida de los 500 años del río Guadarrama. Se plantea un desarrollo urbanístico de baja y media densidad, con edificación muy baja (dos y tres plantas como máximo) y con un tipo de urbanización que armoniza con los valores del entorno exterior. (Plano 18. *Alternativa 2*).

La ordenación de este sector implica completar la estructura urbana del núcleo de Villafranca del Castillo, tanto en equipamientos como infraestructuras, siendo este un objetivo del Planeamiento Territorial para los núcleos del noroeste de la Comunidad, donde las previsiones siempre se refieren a completar estos asentamientos.

Alternativa 2

Superficie del Sector	59,9120 ha
Superficie de las Redes Supramunicipales Adscritas	3,4576 ha ²
Superficie de las Redes Generales Adscritas	43,5871 ha
Superficie Total	106,1419 ha
<u>Determinaciones para el Planeamiento</u>	
Uso Global:	Residencial Unifamiliar y/o Multifamiliar
- REDES SUPRAMINICIPALES:	51.864 m²
- REDES GENERALES exteriores adscritos para su obtención:	
Espacios Libres:	384.970,00 m ²
Montes Preservados:	47. 001,73 m ²
Infraestructura:	3.900,00 m ²
Total Redes Generales adscritas:	435.871,73 m²
- REDES GENERALES Interiores:	
Equipamiento Social:	78.014 m ²
Infraestructura viaria:	52.000 m ²
Total Redes Generales Interiores:	130.014,00 m²
- REDES LOCALES: Zonas Verdes y Espacios libres:.....	77.908,90 m²
- Densidad máxima:	22 viv/ha
- Cantidad de aprovechamiento máximo:	259.321 m²e
- Intensidad de aprovechamiento:	0,4328364 m²/m²
- Número máximo de viviendas	1.297 viv
- Viviendas de Protección Oficial:	15% de las unidades residenciales
- Tipología de la edificación:	unifamiliar aislada y/o pareada y multifamiliar
- Uso global excluyente:	Industrial
- Usos compatibles:	Terciario comercial
- Altura máxima de edificación sobre rasante:	
Unifamiliar	II Plantas
Multifamiliar:	III Plantas

2 A efectos del sumatorio de la superficie total del Sector se excluyen como redes supramunicipales adscritas, la superficie de 8.148, 14 m² por estar incluida dentro de la superficie del Sector al ser suelo urbanizable pendiente de obtener como red supramunicipal.

REDES SUPRAMUNICIPALES
 RG-SP-01. AMPLIACIÓN M-503
 SUELO URBANIZABLE

REDES GENERALES

ESPACIOS LIBRES:

- RG-EL-01. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO RIBERA
- RG-EL-05. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO HABITAT
- RG-EL-06. SUELO URBANO

INFRAESTRUCTURA:

- RG-SU-01. SUELO URBANO SERVICIOS URBANOS
- EQUIPAMIENTO SOCIAL:

- RG-EQS-01. SUELO URBANIZABLE
- RG-EQS-02. SUELO URBANIZABLE

INFRAESTRUCTURA VIARIA:

- RG-RED VIARIA. SUELO URBANIZABLE
- MONTE PRESERVADO:

- RG-01-MP. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO MONTES
- RG-02-MP. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO MONTES
- RG-03-MP. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO MONTES

REDES LOCALES

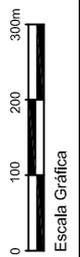
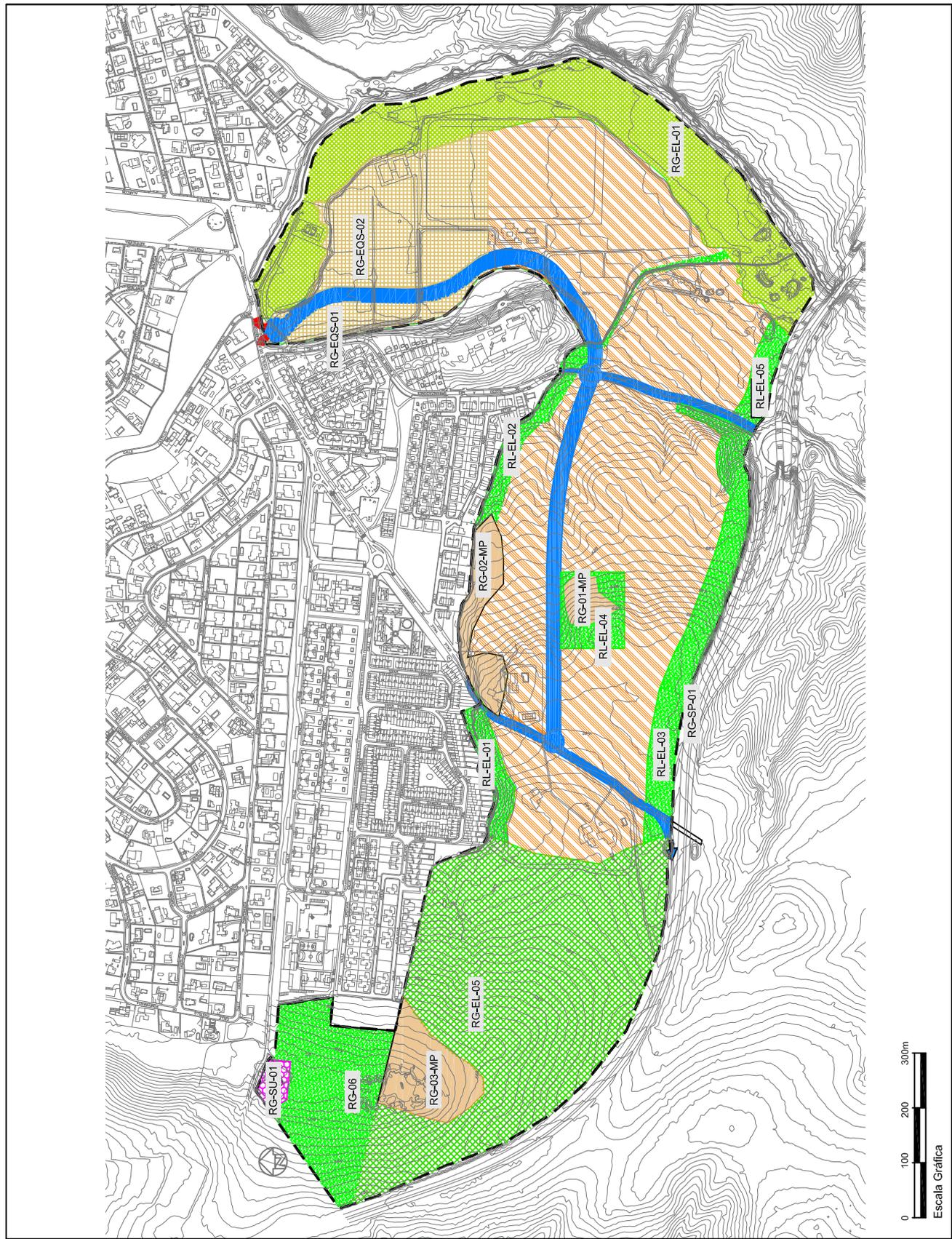
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

- RL-EL-01. SUELO URBANIZABLE
- RL-EL-02. SUELO URBANIZABLE
- RL-EL-03. SUELO URBANIZABLE
- RL-EL-04. SUELO URBANIZABLE

USO RESIDENCIAL

- USO RESIDENCIAL
- ZONA DE ESTUDIO

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA RELATIVA AL SECTOR "LOS CANTIALES"		TÍTULO DEL PLANO:	ALTERNATIVA 2	PLANO Nº:	18
		FECHA:	MARZO 2014	ESCALA ORIGINAL:	1:10.000
		PROMOTOR:			



5.4. Justificación de la Alternativa adoptada

Tal como se ha comentado en el apartado 4.2 Áreas de diagnóstico, el ámbito del Sector se ha clasificado en seis niveles, atendiendo a sus valores de conservación, asignando a cada uno de ellos un nivel de protección.

Ninguna de las dos Alternativas planteadas afecta de forma directa a las áreas clasificadas como Nivel 1, es decir las que presentan mayor valor de conservación y/o limitaciones legales de carácter ambiental, ni tampoco a las clasificadas como Nivel 2.

La diferencia fundamental entre las Alternativas se debe a que la Alternativa 1 ocuparía parcialmente la zona forestal situada en el tercio occidental del Sector que es la zona que en conjunto posee mayor valor, afectando a zonas de matorral y pastizal consideradas como hábitats de interés comunitario según la cartografía disponible en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid, aun cuando su valor de conservación no sea alto y que de acuerdo con el estudio realizado, la zona de pastizal no debería tener la consideración de hábitat de interés comunitario.

La Alternativa 2 libera totalmente las zonas consideradas hábitats de interés comunitario por la Comunidad de Madrid, y disminuye la presión sobre las áreas contiguas de encinar y dehesa de mayor valor al desplazar las zonas residenciales hacia el tercio oriental, mucho más transformado.

Por tanto, ambientalmente es preferible la Alternativa 2. En el Plano 19. *Condicionantes ambientales*, se muestran los aspectos ambientales que han actuado como condicionantes para la ordenación propuesta, que son:

- Montes Preservados
- Hábitats de interés comunitario de acuerdo con la delimitación disponible en el Visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid
- Zonas inundables de la avenida de 500 años
- Banda de protección de 100 m del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

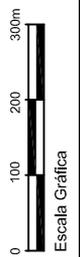
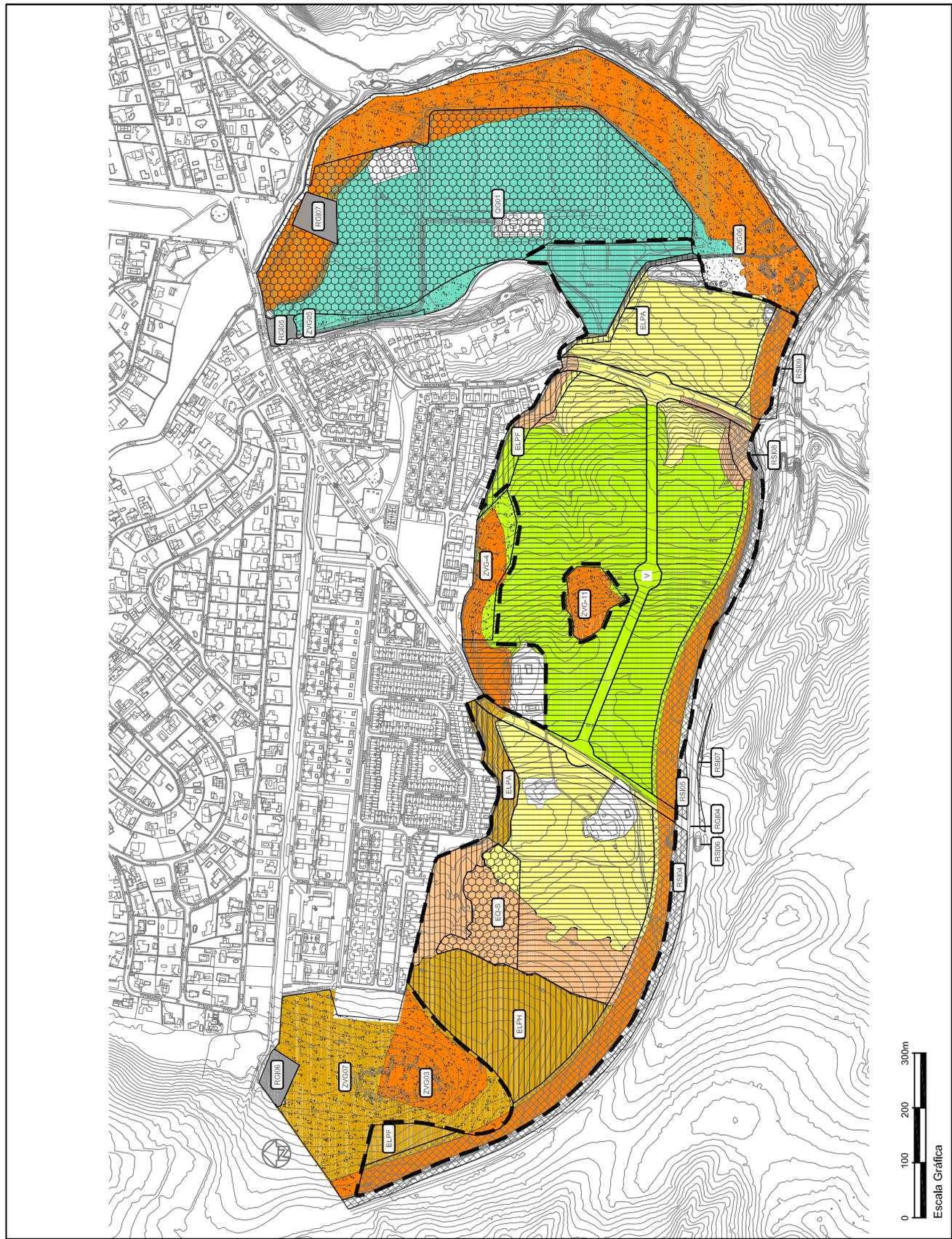
Sobre esta Alternativa se efectúa el análisis de impactos que se expone en los apartados siguientes.

- NIVEL 1
- NIVEL 2
- NIVEL 3
- NIVEL 4
- NIVEL 5
- NIVEL 6

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

- RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS SOCIALES
- RED VIARIA, CALLES Y ACERAS
- ESPACIOS LIBRES
- INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES (PROTECCIÓN M-503)
- RESIDENCIAL
- LÍMITE DEL ÁMBITO

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA RELATIVA AL SECTOR "LOS CANTIALES"	
TÍTULO DEL PLANO:	NIVELES DE PROTECCIÓN ALTERNATIVA 1
PLANO Nº:	19
FECHA:	MARZO 2014
ESCALA ORIGINAL:	1:10.000
PROMOTOR:	



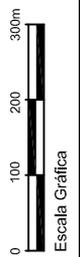
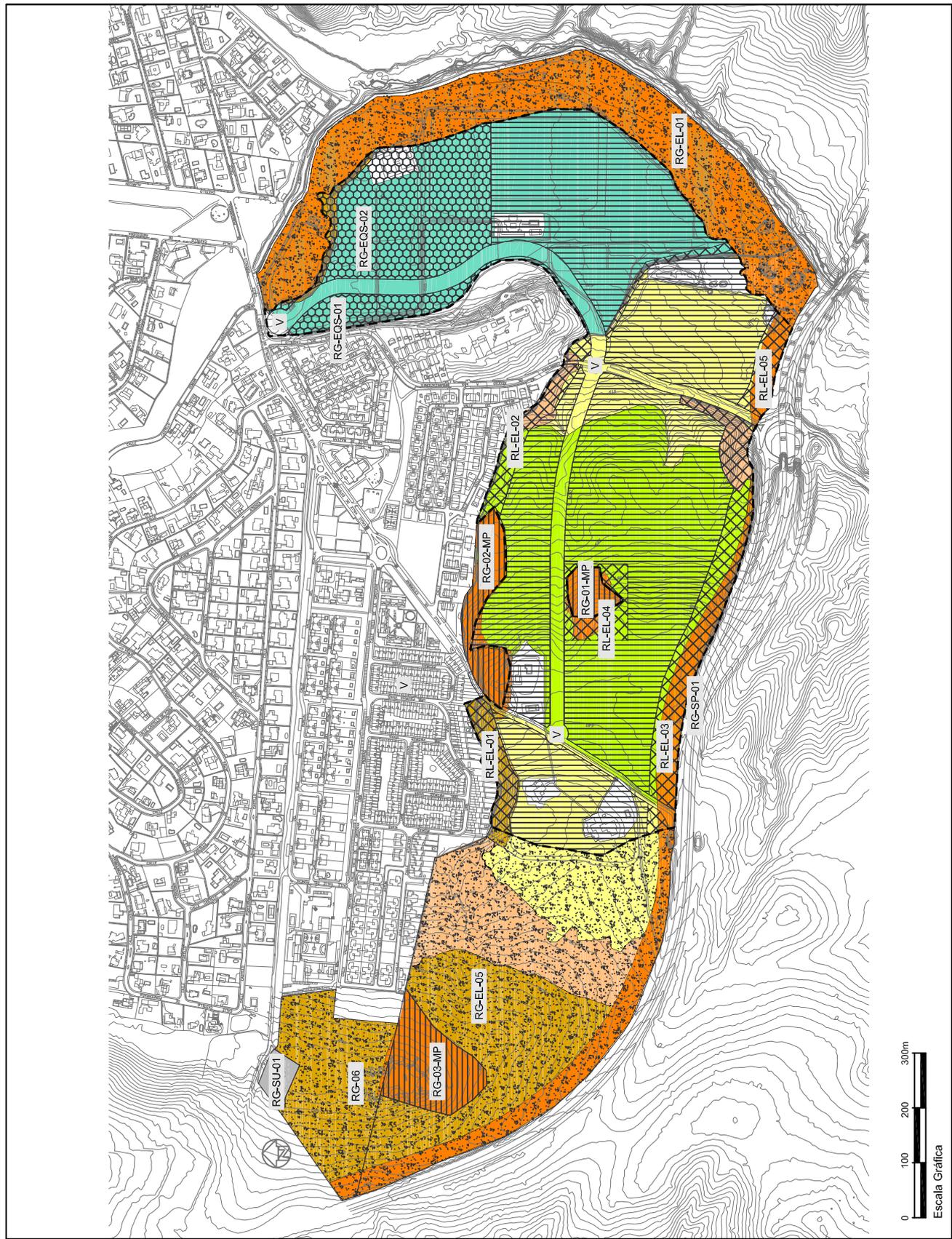
- NIVEL 1
- NIVEL 2
- NIVEL 3
- NIVEL 4
- NIVEL 5
- NIVEL 6

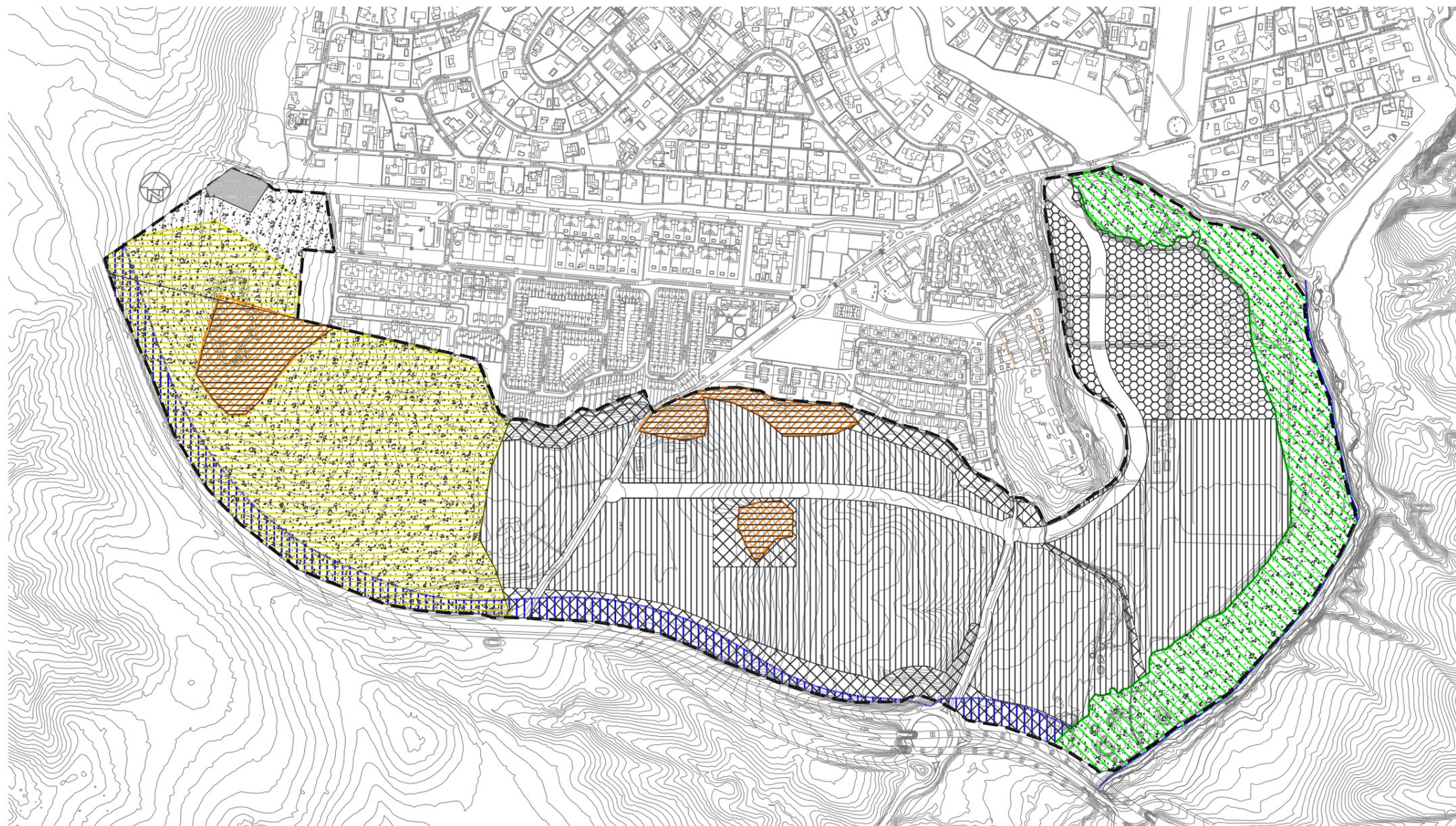
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

- RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS SOCIALES
- RED VIARIA, CALLES Y ACERAS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- RESIDENCIAL
- LIMITE DEL AMBITO

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA RELATIVA AL SECTOR "LOS CANTIZALES"

TÍTULO DEL PLANO:	NIVELES DE PROTECCIÓN ALTERNATIVA 2
PLANO Nº:	20
FECHA:	MARZO 2014
ESCALA ORIGINAL:	1:10.000
PROMOTOR:	





CONDICIONANTES

-  HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
-  MONTES PRESERVADOS
-  PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL
-  PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL Y POR AVENIDA DE 500 AÑOS
-  ZONA DE ESTUDIO

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

-  RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
-  ESPACIOS LIBRES
-  EQUIPAMIENTOS SOCIALES
-  RED VIARIA, CALLES Y ACERAS
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  RESIDENCIAL

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE
LA CAÑADA RELATIVA AL
SECTOR "LOS CANTIZALES"

TÍTULO DEL PLANO: ALTERNATIVA ELEGIDA COMPATIBILIDAD AMBIENTAL	PLANO N°: 21
--	------------------------

FECHA: MARZO 2014	ESCALA ORIGINAL: 1:8.000
-----------------------------	------------------------------------

PROMOTOR:



Escala Gráfica