

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ABRIL 2024

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1
MEMORIA DE ORDENACIÓN

Promotor:



Ayuntamiento
de Villanueva
de la Cañada

Empresa Redactora:



omicon
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III VOLUMEN 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Dirección Técnica:

Javier Ruiz Sánchez
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

Doctor Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Arquitecto



Equipo Redactor:

| | |
|---|-------------------------------|
| David Gistau Coscolluela | Ingeniero de Caminos |
| Fernando Carmona Mateos | Arquitecto |
| Silvia Blanco Pisabarro | Arquitecta |
| Luis Miguel Ramos del Cerro | Arquitecto |
| Natalia González Alonso | Arquitecta |
| Sergio Ordás Llamazares | Ingeniero de Caminos |
| Nuria Ibarguren Fernández | Ingeniero de Caminos |
| Diego Carrera Pérez | Ingeniero de Caminos |
| Laura Ortíz García | Ingeniero Técnico Forestal |
| Lara Caamaño Fernández | Paisajista |
| Elena Arranz Borreguero | Ingeniero Agrónomo |
| Jorge Blanco Moro | Graduado Ciencias Ambientales |
| Armando López Hernández | Ldo. Geografía e Historia |
| Inés Suárez Santos | Lda. Derecho |
| Marta Gayo Modino | Lda. Derecho |
| Javier Rodríguez Barrientos | Ingeniero Técnico Agrícola |
| Marta Sandoval Cerón | Delineante |
| Dulce María Pérez Benavides | Delineante |
| Miguel Ángel García Angulo | Delineante |
| Noelia Yugueros Anta | Delineante |
| M ^a Teresa Fernández Fernández | Administrativa |
| Julio César López Gómez | Informático |

Promotor:



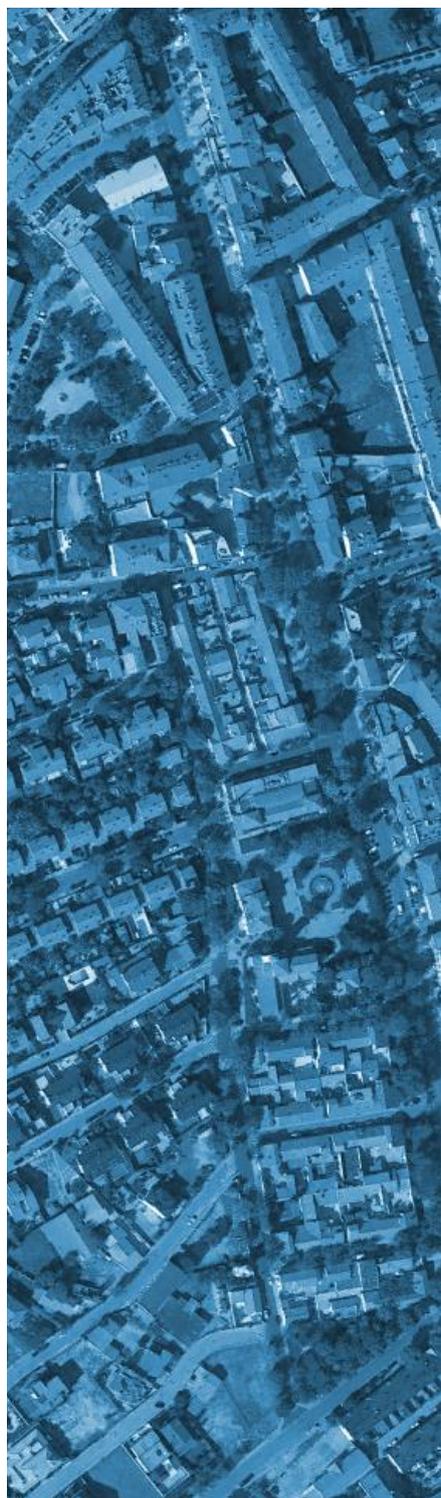
Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada
Plaza de España, 1
28691 – Villanueva de la Cañada (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2^a planta
28046 Madrid



ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| TÍTULO I. INTRODUCCIÓN | 7 |
| Capítulo 1. Preliminares | 8 |
| 1.1. Objeto | 8 |
| 1.2. Equipo redactor | 8 |
| 1.3. Antecedentes..... | 9 |
| 1.4. Justificación de la procedencia de la redacción del Plan General | 10 |
| 1.5. Ámbito territorial del Plan General | 11 |
| 1.6. Alcance y contenido del Plan General..... | 11 |
| 1.7. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General | 14 |
| 1.8. Resultado del trámite de información pública | 16 |
| Capítulo 2. Marco Normativo | 17 |
| 2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial | 17 |
| 2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo | 17 |
| 2.3. Legislaciones sectoriales | 18 |
| 2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial | 25 |
| 2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico | 26 |
| 2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica | 26 |
| TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL | 27 |
| Capítulo 1. Objetivos | 28 |
| 1.1. Objetivos generales | 28 |
| 1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística..... | 29 |
| 1.3. Objetivos de desarrollo sostenible | 30 |
| 1.4. Objetivos de protección ambiental..... | 34 |
| Capítulo 2. Criterios | 36 |
| 2.1. Criterios generales de ordenación | 36 |
| 2.2. Criterios específicos de ordenación..... | 36 |
| TÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | 45 |
| Capítulo 1. Condicionantes para la ordenación | 46 |
| 1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual | 46 |
| 1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente..... | 50 |
| 1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales | 52 |
| 1.4. Afecciones sectoriales | 55 |
| Capítulo 2. Propuesta de alternativas de ordenación | 60 |
| 2.1. Alternativa cero..... | 60 |
| 2.2. Ordenaciones alternativas | 61 |
| Capítulo 3. Justificación de la alternativa elegida. Descripción de la estructura urbana | 77 |
| 3.1. Alternativa seleccionada..... | 77 |
| 3.2. Estructura general y orgánica del territorio | 80 |

| | | |
|--|--|------------|
| 3.3. | Red viaria..... | 84 |
| 3.4. | Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación | 85 |
| 3.5. | Distribución de usos | 89 |
| 3.6. | El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General..... | 90 |
| 3.7. | Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial | 92 |
| 3.8. | Previsiones de suelo para uso residencial..... | 96 |
| 3.9. | Previsiones de suelo para actividades productivas | 98 |
| 3.10. | Previsiones de suelo para usos dotacionales..... | 99 |
| 3.11. | Propuesta en relación a las redes de infraestructuras y servicios urbanos | 102 |
| 3.12. | La protección del medio ambiente..... | 102 |
| 3.13. | La protección del patrimonio..... | 103 |
| 3.14. | Modelo de movilidad propuesto | 104 |
| 3.15. | Efectos ambientales de la propuesta..... | 105 |
| TÍTULO IV. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS..... | | 107 |
| Capítulo 1. Clasificación Del Suelo | | 108 |
| 1.1. | Introducción | 108 |
| 1.2. | Clasificación y categorías del suelo..... | 108 |
| 1.3. | Suelo Urbano..... | 110 |
| 1.4. | Suelo Urbanizable | 115 |
| 1.5. | Suelo No Urbanizable de Protección..... | 120 |
| Capítulo 2. Elementos estructurantes del sistema de Redes Públicas | | 123 |
| 2.1. | Nivel jerárquico de las Redes Públicas..... | 123 |
| 2.2. | Nivel funcional de las Redes Públicas..... | 123 |
| 2.3. | Redes Supramunicipales..... | 123 |
| 2.4. | Redes Generales..... | 124 |
| 2.5. | Redes Locales..... | 126 |
| 2.6. | Adscripción de Redes Públicas a sectores..... | 128 |
| 2.7. | Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares..... | 129 |
| Capítulo 3. Áreas homogéneas en Suelo Urbano | | 132 |
| 3.1. | División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas..... | 132 |
| 3.2. | Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente | 134 |
| 3.3. | Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas | 135 |
| 3.4. | Descripción de las Áreas Homogéneas..... | 137 |
| Capítulo 4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano | | 167 |
| 4.1. | SUNC-01 | 167 |
| Capítulo 5. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado..... | | 170 |
| 5.1. | Áreas de Reparto y Sectores..... | 170 |
| 5.2. | Aprovechamiento Unitario de Reparto..... | 171 |
| 5.3. | SUR-R1 | 173 |
| 5.4. | SUR-R2 | 176 |
| 5.5. | SUR-R3 | 180 |
| 5.6. | SUR-R4 | 182 |
| 5.7. | SUR-I1 | 185 |

| | | |
|---------------------|--|------------|
| 5.8. | SUR-T1..... | 188 |
| 5.9. | Viviendas con Protección Pública en Suelo Urbanizable | 190 |
| Capítulo 6. | Usos Globales, Usos Pormenorizados y Coeficientes..... | 191 |
| Capítulo 7. | Régimen de Usos en Suelo No Urbanizable de Protección..... | 193 |
| 7.1. | Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección | 193 |
| TÍTULO V. | DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN..... | 196 |
| Capítulo 1. | Ordenación pormenorizada en Suelo Urbano Consolidado..... | 197 |
| 1.1. | Calificación del suelo. Regulación de las construcciones, obras, usos y actividades..... | 197 |
| 1.2. | Condiciones de edificación. Zonas de ordenanza. Edificabilidad | 197 |
| 1.3. | Alineaciones | 200 |
| 1.4. | Usos declarados fuera de ordenación | 201 |
| 1.5. | Catálogo y normativa de protección del Patrimonio | 203 |
| 1.6. | Ámbitos de Actuaciones Aisladas..... | 203 |
| Capítulo 2. | Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado..... | 209 |
| 2.1. | Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado..... | 209 |
| Capítulo 3. | Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable..... | 210 |
| 3.1. | Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable Sectorizado..... | 210 |
| TÍTULO VI. | MODELO DE GESTIÓN..... | 211 |
| Capítulo 1. | Determinaciones de gestión urbanística..... | 212 |
| 1.1. | Gestión del Plan General..... | 212 |
| TÍTULO VII. | CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL..... | 214 |
| Capítulo 1. | Clases y categorías de suelo..... | 215 |
| 1.1. | Plan General Vigente y alternativas planteadas | 215 |
| 1.2. | Clasificación propuesta..... | 221 |
| Capítulo 2. | Ámbitos de desarrollo definidos..... | 222 |
| 2.1. | Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado..... | 222 |
| 2.2. | Sectores en Suelo Urbanizable | 222 |
| 2.3. | Ámbitos de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado..... | 222 |
| Capítulo 3. | Cuadro síntesis de los datos de ordenación | 224 |
| TÍTULO VIII. | INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO | 226 |
| Capítulo 1. | Informe de Impacto Territorial..... | 227 |
| 1.1. | Determinaciones del Informe de Impacto Territorial | 227 |
| Capítulo 2. | Adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial..... | 228 |
| 2.1. | Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial | 228 |
| ANEXO I. | MEMORIA E IMPACTO NORMATIVO..... | 229 |
| Capítulo 3. | Introducción. Objeto y justificación..... | 230 |
| 3.1. | Introducción | 230 |

| | | |
|--------------------|--|------------|
| 3.2. | Objeto | 231 |
| 3.3. | Definición del concepto de discriminación | 231 |
| 3.4. | Justificación | 231 |
| 3.5. | Eficacia y vinculación normativa | 232 |
| Capítulo 4. | Estructura legal y marco normativo de aplicación | 233 |
| 4.1. | Marco normativo general sobre igualdad | 233 |
| 4.2. | Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento | 234 |
| 4.3. | Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo | 235 |
| Capítulo 5. | Consideraciones de Impacto de Género en el Plan General | 237 |
| 5.1. | Aspectos básicos | 237 |
| 5.2. | Tipos de acciones previstas | 237 |
| 5.3. | Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos | 238 |
| 5.4. | Vivienda | 239 |
| 5.5. | Transporte | 239 |
| 5.6. | Seguridad en el espacio público | 240 |
| Capítulo 6. | Análisis de impactos | 241 |
| 6.1. | Impacto por razón de género | 241 |
| 6.2. | Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia | 247 |
| 6.3. | Análisis de impacto por razón de orientación sexual | 248 |
| 6.4. | Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal | 249 |

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la Memoria de Ordenación del **Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)**, cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON-AMEPRO, S.A., firmándose el contrato para la realización del servicio con fecha de 5 de julio de 2022 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada (Madrid).

El objeto del Plan General es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Villanueva de la Cañada dispone en la actualidad de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 20 de noviembre de 1998 y publicado en el BOCAM el 2 de febrero de 1999. El modelo urbanístico planteado en dicho instrumento de planeamiento se ha agotado por el desarrollo de la práctica totalidad de los suelos previstos. Además, durante el periodo de vigencia del Plan General de 1998 se han producido diversos cambios urbanísticos en la ciudad, así como los sucesivos cambios legislativos, lo que ha provocado que el instrumento de planeamiento urbanístico general vigente se encuentre a día de hoy obsoleto, por lo que se hace necesaria la revisión de dicho documento.

La falta de adecuación del planeamiento vigente a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la obsolescencia del modelo urbanístico planteado en dicho instrumento, hacen necesaria la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico en el municipio de Villanueva de la Cañada.

Este Documento de Avance ha sido redactado conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Ordenación se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se describe en la siguiente tabla:

| EQUIPO REDACTOR | |
|-------------------------------|---|
| NOMBRE | TITULACIÓN |
| Javier Ruiz Sánchez | Doctor Arquitecto |
| Magdalena Barreales Caballero | Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos |

| EQUIPO REDACTOR | |
|---|-------------------------------|
| NOMBRE | TITULACIÓN |
| Rubén Fernández Rodríguez | Arquitecto |
| David Gistau Cosculluela | Ingeniero de Caminos |
| Fernando Carmona Mateos | Arquitecto |
| Silvia Blanco Pisabarro | Arquitecta |
| Luis Miguel Ramos del Cerro | Arquitecto |
| Natalia González Alonso | Arquitecta |
| Sergio Ordás Llamazares | Ingeniero de Caminos |
| Nuria Ibarguren Fernández | Ingeniero de Caminos |
| Diego Carrera Pérez | Ingeniero de Caminos |
| Laura Ortíz García | Ingeniero Técnico Forestal |
| Lara Caamaño Fernández | Paisajista |
| Elena Arranz Borreguero | Ingeniero Agrónomo |
| Jorge Blanco Moro | Graduado Ciencias Ambientales |
| Armando López Hernández | Ldo. Geografía e Historia |
| Inés Suárez Santos | Lda. Derecho |
| Marta Gayo Modino | Lda. Derecho |
| Javier Rodríguez Barrientos | Ingeniero Técnico Agrícola |
| Marta Sandoval Cerón | Delineante |
| Dulce María Pérez Benavides | Delineante |
| Miguel Ángel García Angulo | Delineante |
| Noelia Yugueros Anta | Delineante |
| M ^a Teresa Fernández Fernández | Administrativa |
| Julio César López Gómez | Informático |

Tabla 1. Equipo redactor del documento de PGOU de Villanueva de la Cañada.

1.3. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Villanueva de la Cañada hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Julio de 1987: Se aprueba el Plan General de 1978 por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO).
- 22 de octubre de 1987: Se aprueba definitivamente por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid el Plan General de 1987 (revisión del anterior Plan General de 1978).
- 17 de noviembre de 1987: Se publica en el BOE la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 1987.
- 20 de noviembre de 1998: Se aprueba definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

- 2 de febrero de 1999: Se publica en el BOCAM la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
- 19 de noviembre de 2003: Aprobación inicial del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en sesión celebrada por el Pleno Municipal.
- 4 de febrero de 2008: Emisión del informe previo de análisis ambiental por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. No se consiguió obtener la aprobación definitiva de dicho Avance.
- Desde 1999 hasta la fecha actual: Se han aprobado modificaciones puntuales del Plan General de 1998 e instrumentos de planeamiento de desarrollo en varios sectores.
- 5 de junio de 2022: Se adjudica el contrato de Redacción de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) a la empresa OMICRON-AMEPRO, S.A., firmándose el contrato el 5 de julio de 2022.
- 14 de julio de 2023: Se realiza, por parte de la empresa OMICRON-AMEPRO, S.A., la entrega al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de un Documento Urbanístico Preliminar una vez consensuado por el equipo de gobierno en cumplimiento de lo dispuesto en el pliego que rige la redacción del presente Plan General, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.
- El Documento Urbanístico Preliminar ha sido sometido a información pública por iniciativa del Ayuntamiento desde el 17 de octubre hasta el 30 de noviembre de 2023, durante el mismo se presentaron sugerencias y propuestas.

Teniendo en cuenta el Documento Urbanístico Preliminar y el resultado de la primera fase de participación pública, se ha elaborado el presente Documento de Avance.

1.4. Justificación de la procedencia de la redacción del Plan General

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General.

Además, en los últimos años se ha aprobado nueva legislación de carácter ambiental, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que obliga a los instrumentos de planeamiento general a someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Asimismo, durante la vigencia del Plan General de 1998 se han evidenciado problemas de aplicación de la normativa contenida en las ordenanzas, derivados de su obsolescencia. Además, hay que mencionar la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus). Por todo ello, resulta evidente la necesidad de dotar al municipio de Villanueva de la Cañada (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en el Plan General aprobado en 1998. El enfoque y el modelo urbanístico planteado hace más de dos décadas necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenido adaptado a la demanda de vivienda existente en el municipio. Es necesario adaptar el planeamiento a la realidad presente, refundiendo en un documento único el Plan General, los planeamientos de desarrollo aprobados y sus modificaciones, e implementar las medidas de ordenación que permitan dar respuesta a las expectativas de crecimiento futuro de la ciudad, en términos de sostenibilidad. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una ciudad de carácter residencial dotada de las necesarias infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) se queda suficientemente justificada, como instrumento de planeamiento urbanístico para establecer la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5. **Ámbito territorial del Plan General**

El ámbito territorial del Plan General de Villanueva de la Cañada es la totalidad del término municipal, que tiene una extensión de 34,92 Km² y limita al norte con los municipios de Villanueva del Pardillo y Valdemorillo. Al oeste limita con Quijorna y al este con Majadahonda, Boadilla del Monte y Villaviciosa de Odón. Al sur limita con Brunete.

1.6. **Alcance y contenido del Plan General**

1.6.1. **Alcance del Plan General**

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Villanueva de la Cañada a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el agotamiento del modelo urbanístico del Plan General aprobado en 1998, y la inadaptación a la legislación vigente, obliga a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

- a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.
- b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.6.2. Contenido sustantivo del Plan General

De acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establecerá las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística sobre la totalidad del término municipal, y las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre la totalidad del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo No Urbanizable del municipio. Además, el presente PGOU incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada en los sectores de suelo urbanizable en los que actualmente se están tramitando los instrumentos de planeamiento que establecen su ordenación pormenorizada.

1.6.3. Ordenación estructurante

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

- a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:
 1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
 2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
 3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.
- c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales en el área de reparto.
- d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

1.6.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

En Suelo Urbano Consolidado y en Suelo No Urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del presente Plan General. En Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecerán por un instrumento de desarrollo posterior (Plan Parcial), a excepción de los sectores de suelo urbanizable en los que actualmente se están tramitando los instrumentos de planeamiento que establecen su ordenación pormenorizada, para los cuales se incorporará dicha ordenación en el presente PGOU en fases sucesivas de tramitación.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden, al menos, los siguientes aspectos:

- a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.6.5. Contenido documental del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

Bloque I Documentación Informativa

- Volumen 1. **Memoria de Información**
- Volumen 2. **Planos de Información**

Bloque II Documentación Ambiental

- Volumen 1. **Documento Inicial Estratégico** (evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013)
- Volumen 2. **Estudios Complementarios**
- Volumen 3. **Planos Ambientales**

Bloque III Documentación Normativa

- Volumen 1. **Memoria de Ordenación**
- Volumen 2. **Fichas de Ordenación y Gestión**
- Volumen 3. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**
- Volumen 4. **Memoria de participación pública**
- Volumen 5. **Planos de Ordenación**
- Volumen 6. **Resumen Ejecutivo**
- Volumen 7. **Inventario Instalaciones SNUP y SUNS**

1.7. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

“Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.”

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.
- b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2. Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2 anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

4. Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

La aprobación de los Avances de planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.8. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE III de la documentación normativa del presente Plan General.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
 - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

- **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

2.3. Legislaciones sectoriales

2.3.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
 - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto-ley 36/2020**, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

2.3.2. Espacios protegidos

- **Normativa europea e internacional**
 - **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.

- **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
 - **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
 - **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
 - **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
 - **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
 - **Ley 43/2003**, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
 - **La Directiva 79/409/CEE** del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, revisada y codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, establece, en el artículo 4, la obligación de los Estados miembros de la Unión Europea de designar, como Zonas de Especial Protección para las Aves, los territorios más adecuados, en número y en superficie, para la conservación de las especies de aves relacionadas en su Anexo I.
 - **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 (Directiva Hábitats), establece el marco legal para la creación de una red ecológica europea coherente de Zonas Especiales de Conservación, denominada Natura 2000.
 - **Normativa autonómica**
 - **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
 - **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
 - **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

- **Norma Granada**, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
 - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

- **Normativa europea**
 - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Directiva (UE) 2020/2184** del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva (UE) 2015/1787** de la Comisión, de 6 de octubre de 2015, por la que se modifican los anexos II y III de la Directiva 98/83/CE del Consejo, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.
- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
 - **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.

- **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
 - **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
 - **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
 - **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**
 - **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
 - **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).
- **Normativa estatal**
 - **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
 - **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.

- **Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid** aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
- **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2010/75/CE** sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrados de la contaminación).
 - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.
- **Normativa estatal**
 - **RDL 1/2016**, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
 - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

2.3.7. Edificación

- **Normativa estatal**
 - **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Infraestructuras

- **Normativa estatal**
 - **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
 - **Real Decreto 1812/1994**, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
 - **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
 - **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
 - **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
 - **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 3 de abril de 2002**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
 - **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

2.3.9. Usos del Suelo

- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.3.10. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
 - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**
 - **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
 - **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
 - **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.3.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- **Normativa estatal**
 - **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.3.13. Comercio:

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.3.14. Deporte

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.3.15. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**
 - **Ley 9/2014**, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
 - **Ley 11/2022**, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
 - **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
 - **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.3.16. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

2.3.17. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
 - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General.

Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la Declaración Ambiental Estratégica tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

Título II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. OBJETIVOS

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- g) Impedir la especulación con el suelo.
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y

revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes objetivos específicos para el municipio de Villanueva de la Cañada, conforme a lo establecido en el apartado 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción del Plan General de Ordenación Urbana:

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

- Establecimiento de medidas para agilizar la **gestión urbanística** y paliar los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico.
- Priorizar por la **regeneración de la trama urbana** existente y la **colmatación de las áreas vacantes** existentes en el núcleo de población.

Asumir los principios y **objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en la Agenda Urbana Española, descritos en los siguientes epígrafes.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
- h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
- i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
- j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
- k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1:** Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
- **Objetivo Estratégico 2:** Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.

- 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
- 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
- **Objetivo estratégico 3:** Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
- **Objetivo estratégico 4:** Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
 - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
 - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
- **Objetivo estratégico 5:** Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
 - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
 - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.
- **Objetivo estratégico 6:** Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
 - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
 - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.
- **Objetivo estratégico 7:** Impulsar y favorecer la economía urbana.
 - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
 - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.
- **Objetivo estratégico 8:** Garantizar el acceso a la vivienda.
 - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
 - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.
- **Objetivo estratégico 9:** Liderar y fomentar la innovación digital.
 - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities).
 - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital.
- **Objetivo Estratégico 10:** Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.
 - 10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
 - 10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
 - 10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.

10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Villanueva de la Cañada es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Villanueva de la Cañada procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de Villanueva de la Cañada se encuentran:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Capítulo 2. CRITERIOS

2.1. Criterios generales de ordenación

El Plan General de Ordenación Urbana constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento o consolidación de los núcleos que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

2.2. Criterios específicos de ordenación

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, las vías pecuarias, la protección del patrimonio, la gestión del planeamiento y el fomento de las actividades económicas.

2.2.1. Criterios para la protección del medio natural

Se realizará una adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Villanueva de la Cañada es uno de los valores más importantes del

municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como los Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000. Se establecerán categorías específicas de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, distinguiendo varios grados en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales. Para los ámbitos de desarrollo que el PGOU prevea en zonas limítrofes con el Parque Regional, se garantizará la prohibición de cualquier uso agresivo en la zona perimetral (100 m.) colindante con el Parque.

Asimismo, se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

Los montes preservados serán clasificados en una categoría específica de suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se procurará la protección adecuada para terrenos con hábitats naturales susceptibles de protección.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

2.2.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, una parte importante de la superficie clasificada en el término municipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es el que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha considerado oportuno y conveniente establecer su protección por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basa en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *“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.”* Por otro lado, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado *“la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana y obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas”*.

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la Ley 9/2001 establece la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que estará integrado por *“los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en*

suelo urbano”, se divide en sectores y se desarrolla a través de un Plan Parcial, y la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrada por el resto de Suelos Urbanizables.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio.

De acuerdo con el análisis y diagnóstico previo realizado, y siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, se ha adoptado un modelo territorial para el municipio basado en las siguientes pautas de ordenación:

- Plantear un **crecimiento moderado**, priorizando por **colmatar las áreas periurbanas** limítrofes al casco urbano, **evitando grandes desarrollos** de suelo urbanizable que suponga un incremento excesivo de suelo edificable que comprometa la viabilidad y sostenibilidad del PGOU. Se priorizará por previsiones de desarrollo razonables, alejadas de propuestas irrealizables, despegadas de la realidad, incorporando criterios de sostenibilidad en el planeamiento urbanístico municipal, que supongan mayor protección a los espacios con valores medioambientales, culturales, etc.
- El PGOU preverá un **crecimiento residencial con baja densidad**, que dé respuesta a la actual demanda de suelo residencial existente en Villanueva de la Cañada y a la carencia de suelo vacante disponible (ya que todos los sectores se encuentran desarrollados, a excepción del Sector S-1 “Los Pocillos” que actualmente está culminando la gestión de su desarrollo). Se tendrá en cuenta también la demanda de vivienda de la población flotante vinculada a los Centros Universitarios existentes en el municipio (UAX y Camilo José Cela). Se procurará la consecución de un modelo de municipio residencial que fomente la **calidad de vida** de los residentes.
- **Diversificar los usos previstos** y favorecer la **variedad de tipologías** edificatorias en los nuevos desarrollos, de forma que se evite la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas con el fin de generar un **tejido urbano heterogéneo y mixto**. Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales mixtas y equipadas, y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.
- **Incorporar en el PGOU la ordenación de los sectores ya desarrollados** definidos por el planeamiento anteriormente vigente (sectores S-2 y S-4). Asimismo, se incorporará en el PGOU la ordenación del **sector S-1 “Los Pocillos”** conforme a la Modificación del Plan Parcial aprobada en diciembre de 2021, como suelo urbano, ya que se actualmente se encuentra aprobado el Proyecto de Reparcelación, y en redacción el Proyecto de Urbanización (con Aprobación Inicial y pendiente de Aprobación Definitiva) y se prevé la culminación de la ejecución de las obras de urbanización antes de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- Plantear al suroeste del casco urbano dos sectores de **suelo urbanizable sectorizado** en los ámbitos en los que se están tramitando Planes de Sectorización (Sector 5 “El Tejar” y Sector 6 “Las Viñas”), colmatando el anillo viario municipal en su zona suroeste (Avda. España y Calle Sierra de Guadarrama).

- Estudiar una **solución urbanística para la zona situada al Sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica** (antiguo Sector S-3), cuyo planeamiento de desarrollo fue anulado por sentencia judicial del Tribunal Supremo. Se planteará una **propuesta de ordenación**, apoyada en el estudio ambiental recientemente realizado, que respetará las **afecciones ambientales** presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de **baja densidad edificatoria**. La propuesta fomentará la **consolidación del núcleo poblacional** de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica y permitirá implantar las **dotaciones necesarias** en dicho ámbito.
- Estudiar la posible **integración de las urbanizaciones de La Raya del Palancar - Guadamonte con el casco urbano**, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población en torno al Camino de las Fuentes hasta el límite con el término municipal de Brunete. En la zona situada entre La Raya del Palancar – Guadamonte y la zona sur del casco urbano de Villanueva de la Cañada se ubicarán preferentemente equipamientos para mejorar la dotación de las citadas urbanizaciones.
- Se reconsiderarán de forma global las **categorías de suelo no urbanizable**, adaptándolas a lo previsto en la Ley 9/2001. Se establecería una categoría específica de **suelo no urbanizable de especial protección** para los terrenos incluidos en el **Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno**, distinguiendo varios grados en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales. Para los ámbitos de desarrollo que el PGOU prevea en zonas limítrofes con el Parque Regional, se garantizará la **prohibición de cualquier uso agresivo en la zona perimetral** (100 m.) colindante con el Parque.
- Se plantearán operaciones de **regeneración y renovación en el suelo urbano** del casco que complementen la oferta de suelo urbanizable y revitalicen el tejido urbano de las áreas centrales del núcleo de Villanueva de la Cañada. En este sentido, por ejemplo, puede estudiarse la viabilidad de plantear este tipo de operaciones en el **ámbito constituido por las viviendas construidas por Regiones Devastadas** situado en las proximidades del Ayuntamiento, en otros ámbitos de viviendas unifamiliares y en suelos vacantes del casco urbano. El aumento de edificabilidad deberá garantizar la viabilidad de la operación, pudiendo plantearse edificaciones de planta baja más dos alturas, con sótano para aparcamiento. Estas propuestas permitirán **augmentar la edificabilidad** en la zona, y **obtener espacios dotacionales en una ubicación céntrica**, así como **nuevas plazas de aparcamiento**, ya que se ha detectado un **gran déficit de plazas de parking** en ese ámbito tanto para los propietarios residentes como para la población estudiante que habita la zona en régimen de alquiler sin aparcamiento. Uno de los objetivos del PGOU es **dar respuesta a la necesidad de plazas de aparcamiento en la zona centro**.

2.2.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone el fomento de un **modelo residencial familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales**, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias, incluidas las familias numerosas.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos en curso y los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada **jerarquización viaria**, logrando suelos para **equipamientos** públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, con un **crecimiento reducido con baja densidad** de viviendas en nuevos desarrollos. Se destinará también el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros usos complementarios (comerciales, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos desarrollos o zonas carentes de ellos y dinamicen la vida urbana, fomentando una adecuada **mezcla de usos** en el tejido urbano.

2.2.4. Criterios sobre vivienda

Se apuesta por un **modelo residencial de calidad**, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en **baja densidad** y alto nivel económico que ha caracterizado el desarrollo del municipio de Villanueva de la Cañada en los últimos años.

Se fomentará la **variedad de tipologías edificatorias de vivienda** en los nuevos desarrollos, evitando la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas. Se propone un modelo residencial familiar, con amplias zonas estanciales, equipamientos y servicios, con tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.

2.2.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los **nuevos equipamientos** y de las **nuevas zonas verdes** en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General, aunque en líneas generales se trata de un municipio bien equipado. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la **ubicación de nuevas superficies dotacionales** se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en **zonas con una buena accesibilidad**, próximas a las áreas residenciales o en áreas residenciales carentes de equipamientos, y formando parte en la medida de lo posible **de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes**. Se garantiza la **accesibilidad a los equipamientos** mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes, como por ejemplo la Avenida de España.

Se potenciarán los grandes equipamientos como el campo de golf La Dehesa o los Centros Universitarios privados (UAX y Camilo José Cela) como **focos atractores de actividad económica y población**, favoreciendo su ampliación en caso necesario.

Asimismo, en las áreas urbanas mejor equipadas podrá estudiarse la posibilidad de modificar la calificación actual de algunas parcelas de equipamiento con el fin de obtener parcelas de carácter patrimonial.

En cuanto a las **zonas verdes**, se plantea una malla de parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los **recorridos peatonales**, el desarrollo de la **movilidad ciclista**, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

Los **corredores verdes** se dispondrán preferentemente en el entorno de los arroyos, así como a lo largo de las vías de comunicación que estructuran la red viaria (como la Avenida de España, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, la travesía de la carretera M-600 o el Camino de las Fuentes hacia la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte).

2.2.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

Se plantea la **jerarquización de la red viaria**, y la mejora de la funcionalidad de las infraestructuras de comunicaciones existentes en el municipio. Se distinguirá entre las redes supramunicipales, generales y locales que articulan la estructura urbana de Villanueva de la Cañada.

Se completará el anillo viario perimetral conformado por la Avenida de España y la Avenida de la Sierra del Guadarrama al suroeste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La superficie de estos futuros tramos viarios propuestos al suroeste está calificada como red general y se obtuvo para el Ayuntamiento con cargo a los Sectores S-1 Y S-2 del PGOU vigente, aunque a día de hoy no se encuentran ejecutados. El nuevo PGOU propone la asignación de la ejecución de estos tramos viarios a las áreas de nuevo desarrollo previstas en la zona.

En la zona sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada se fomentará la **mejora de la conexión viaria con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte**, a través del Camino de las Fuentes, garantizando también las necesarias conexiones de los nuevos desarrollos previstos en esta zona con el suelo urbano y urbanizable del municipio colindante de Brunete.

También se potenciará la conexión de la zona de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica en su zona sur con la carretera M-503, donde se prevé una nueva área de desarrollo residencial.

El Plan General de Ordenación Urbana paliará en la medida de lo posible los déficits en relación con la movilidad urbana derivados de la carencia en el municipio de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible, tratando de impulsar los cambios necesarios en la **movilidad urbana con criterios de sostenibilidad**.

Las áreas de nuevos desarrollos previstas se conectarán a la red viaria existente, previéndose en caso necesario nuevas rotondas de conexión.

Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráfico de la M-600, M-503, M-521 y M-513, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel autonómico o estatal sobre dichas vías.

En cuanto a infraestructuras supramunicipales previstas, el PGOU tendrá en consideración el **desdoblamiento de la carretera M-600 por la zona oeste del término municipal**, de acuerdo a las previsiones de la Dirección

de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que atravesará el municipio desde la localidad de Brunete hasta la rotonda de conexión de la M-600 con la M-503, en el límite norte del término municipal de Villanueva de la Cañada. Se estudiará la posibilidad de plantear un acceso a dicha infraestructura supramunicipal futura desde la zona oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, a través de la actual carretera M-521. En todo caso, el trazado del desdoblamiento de la carretera M-600 recogido en el presente Documento Urbanístico Preliminar no es vinculante y tiene carácter únicamente orientativo. El trazado definitivo será el que decida la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su momento.

Se dará continuidad al **desarrollo de la red ciclable** existente en el municipio de Villanueva de la Cañada proponiendo su extensión para la conexión de las nuevas áreas de desarrollo previstas.

Asimismo, se incluirán determinaciones en el PGOU para garantizar la **supresión de barreras arquitectónicas** en los espacios públicos y la **mejora de la accesibilidad**.

2.2.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las **vías pecuarias** se clasificarán como “**Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido**”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se analizarán las posibles soluciones para resolver el problema de las supuestas intrusiones del Cordel Segoviano en la zona urbana de la urbanización de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, cuyo trazado afectaría a veinticuatro viviendas. La Zona de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica se desarrolló mediante un Plan Parcial redactado en 1967, no existiendo entonces ninguna vía pecuaria oficialmente deslindada en su ámbito.

2.2.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El plan General incorporará entre su documentación el denominado “**Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**”, actualmente desactualizado con respecto a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Por tanto, se revisará el catálogo de elementos protegidos del planeamiento vigente, incorporando los bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y reconsiderando la catalogación de algunos elementos cuya protección por el planeamiento anterior no estuviera justificada. Por ejemplo, se podrá valorar la descatalogación de la nave industrial existente en la carretera de Quijorna km.19,8 (Edificio “Paneras”), la casa-palacio enclavada en la zona de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica o el conjunto de viviendas construido por Regiones Devastadas situado al norte del Ayuntamiento.

Asimismo, se recogerán todos los **yacimientos arqueológicos y paleontológicos** existentes en el término municipal, de acuerdo al listado más actualizado recabado de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

2.2.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Villanueva de la Cañada establece la **iniciativa privada y el sistema de compensación** para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta la experiencia previa en el desarrollo urbanístico del municipio.

Para la obtención de terrenos destinados a las **redes públicas generales** se establecerá una asignación equilibrada entre los nuevos sectores previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

Además, será necesario **actualizar las ordenanzas** del planeamiento vigente, previendo en el nuevo PGOU una regulación moderna y precisa, de forma que su aplicación no genere problemas de interpretación, ambigüedad e indefinición. Debe tenerse en cuenta que los principales problemas detectados en el planeamiento vigente vienen derivados de las dificultades de aplicación de sus normas urbanísticas, como por ejemplo la instalación de pérgolas fuera de la legalidad, etc.

Asimismo, se tendrán en cuenta los **convenios urbanísticos** ya suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios particulares, como por ejemplo el convenio con los propietarios afectados por la duplicación de calzada de la carretera M-503 al norte del municipio.

2.2.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

El Plan General plantea crear nuevas zonas para localizar y agrupar la actividad económica, con el objetivo de crear más empleo y fortalecer el sector económico del municipio. Se ha previsto aumentar la superficie de zona industrial, junto al polígono industrial al suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, cuyos suelos se encuentran prácticamente colmatados. También se propone la creación de un sector para usos terciarios en una ubicación privilegiada al norte del municipio, junto a las carreteras M-600 y M-503.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Villanueva de la Cañada, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

- a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
 - Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.
 - Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
 - Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
 - Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
 - Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
 - Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
 - Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.
- b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital
- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
 - Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
 - Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
 - Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
 - Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
 - Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
 - Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual

De acuerdo a lo recogido en la Memoria Informativa del presente Plan General de Ordenación Urbana, se describen en este apartado las conclusiones del análisis y diagnóstico previo realizado para el municipio de Villanueva de la Cañada.

Los resultados del citado diagnóstico se pueden sintetizar en una relación de problemas y déficits detectados y en una serie de factores de oportunidad para el nuevo modelo territorial adoptado por el Plan General.

1.1.1. Problemas y déficits detectados

- El planeamiento general no se encuentra adaptado a la legislación en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, concretamente al marco generado con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que debe adecuarse.
- El plan vigente no se encuentra adaptado a las distintas legislaciones sectoriales vigentes.
- El planeamiento vigente no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de Protección.
- Necesidad de incorporar en el nuevo PGOU los planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales aprobadas.
- Los límites del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se encuentran desactualizados. Se deben redibujar estos límites en base a los artículos 13 a 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Es necesario clasificar nuevo suelo urbanizable que dé respuesta a la demanda de vivienda del municipio, ya que se prevé que en los próximos años continúe el crecimiento poblacional. Actualmente no hay casi suelo vacante disponible.
- Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que las zonas de posibles crecimientos urbanos se centren en la zona sur del núcleo de Villanueva de la Cañada y en el ámbito al sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica.
- Los principales problemas del planeamiento vigente vienen derivados de la aplicación de las normas urbanísticas del PGOU (ordenanzas). Será necesario que estas sean actuales, modernas y precisas, de forma que su aplicación no genere problemas de interpretación, ambigüedad e indefinición.

- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Villanueva de la Cañada, aumentando la capacidad de aparcamiento, para acabar con los problemas existentes de déficit de plazas de aparcamiento.
- Con carácter general, puede afirmarse que en el municipio de Villanueva de la Cañada no existen carencias dotacionales relevantes, aunque el nuevo Plan General debe garantizar la obtención de redes públicas locales y generales en función de las demandas actuales y futuras, siempre por encima de las dotaciones mínimas exigibles por la legislación urbanística actual.
- Estudiar la posible integración de las urbanizaciones de La Raya del Palancar – Guadamonte con el casco urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población, implantando algunos equipamientos que son necesarios para esa zona.
- Incorporar en el PGOU la ordenación del sector S-1 “Los Pocillos” conforme a la modificación aprobada en diciembre de 2021. Debido a que este sector se encuentra con la gestión de su desarrollo muy avanzada es previsible que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas antes de la aprobación definitiva del nuevo Plan General en redacción. Por tanto, se ha considerado procedente incluir en este PGOU este sector como Suelo Urbano Consolidado.
- El Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos se encuentra desactualizado por lo que se deberá revisar para su adecuación a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Estudiar una solución urbanística para la zona del Sector 3, cuyo planeamiento de desarrollo fue anulado por sentencia judicial del Tribunal Supremo.
- Deberá buscarse una solución para la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. Esta zona carece de equipamientos, por lo que el Sector 3 resultaba necesario. Se estudiará una propuesta de ordenación que respete las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. Dicha propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y permitirá la implantación de dichas dotaciones necesarias para el ámbito.
- Se reconsiderarán de forma global las categorías de suelo no urbanizable, para adaptarlas a lo previsto en la Ley 9/2001. Se deberán establecer varias categorías específicas de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales.
- Para los ámbitos de desarrollo que el PGOU prevea en zonas limítrofes con el Parque Regional, se garantizará la prohibición de cualquier uso agresivo en la zona perimetral (100 m.) colindante con el Parque, limitándose en esa zona a zonas verdes, usos deportivos, etc.

- Estudiar la solución al problema planteado por la vía pecuaria denominada Cordel Segoviano, que en la actualidad se localiza en el mismo espacio físico que 24 viviendas en el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. En esta zona el Plan Parcial se redactó en 1967 sin encontrarse oficialmente deslindada por aquel entonces.
- Se deberá incorporar al planeamiento los dos ámbitos donde se están tramitando Planes de Sectorización (Sector 5 y 6), que permitirán la colmatación del anillo viario exterior en su zona suroeste.
- En cuanto a la red de abastecimiento, el Plan General deberá prever el refuerzo de algunas de las conducciones de abastecimiento, tanto en la distribución como en la aducción, así como valorar la necesidad de ampliación de los depósitos o la ejecución de otros nuevos para dar respuesta a las demandas futuras. Debe también ampliarse la red de agua regenerada en el municipio, dando continuidad a la ya existente.
- Será necesario contemplar en el nuevo Plan General la previsión de actuaciones de refuerzo sobre colectores y emisarios, renovando especialmente los tramos en fibrocemento sustituyéndolos por materiales con mejores prestaciones; así como reparaciones puntuales en la red.
- En relación a la red de suministro de energía eléctrica, ante el incremento paulatino del desarrollo urbano de Villanueva de la Cañada, será preciso incorporar nuevas subestaciones eléctricas.
- El Plan General deberá prever actuaciones encaminadas a completar el despliegue de la red de fibra óptica y al incremento de cobertura móvil 5G a las nuevas zonas de desarrollo.

1.1.2. Oportunidades para el nuevo modelo territorial

- El municipio de Villanueva de la Cañada está situado a unos 30 km al oeste de la ciudad de Madrid, su buena comunicación a través de la carretera M-503 a 16 Km del centro de Villanueva de la Cañada y a 7,5 Km de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica desde la autovía de circunvalación M-50 con conexión directa a la autovía A-1, le confiere posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico como desde un punto de vista residencial. Este hecho supone una oportunidad para el aumento del número de viviendas de primera residencia donde además se disfruta de un entorno natural privilegiado.
- Se localiza muy próximo a municipios significativos de la Comunidad de Madrid y a importantes áreas industriales, lo que le confieren también posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico, como desde un punto de vista residencial.
- Villanueva de la Cañada es un municipio joven que en la actualidad cuenta con más de 23.000 habitantes, y que se singulariza por un desarrollo urbanístico en horizontal mediante la proyección de viviendas unifamiliares, dando lugar a una de las densidades de vivienda por hectárea más bajas de toda la Comunidad de Madrid. Cuenta con numerosos parques, zonas verdes y equipamientos

sociales, culturales, educativos y deportivos que dotan al municipio de un gran atractivo que atrae a una población joven y renovada.

- Villanueva de la Cañada supo renacer de sus cenizas tras su destrucción total durante la Guerra Civil y con el paso de las décadas se ha convertido en uno de los municipios de la Comunidad de Madrid con mayor proyección de futuro, contando con la renta per cápita por habitante más alta de la comunidad.
- El predominio de tipologías edificatorias de baja altura ha contribuido a hacer de Villanueva de la Cañada un lugar agradable para vivir, sin impactos visuales negativos sobre el paisaje. El modelo urbanístico basado en urbanizaciones de viviendas unifamiliares ha tenido un alto grado de aceptación en el municipio.
- El nivel de dotaciones, especialmente de uso deportivo y educativo y la red de espacios libres, es bastante bueno en líneas generales. Debe seguir potenciándose este aspecto, ya que Villanueva de la Cañada constituye una referencia en lo que a instalaciones deportivas (campo de golf) y educativas (UAX y UCLC) se refiere dentro de la zona oeste de la Comunidad de Madrid, lo que puede implicar una mayor atracción de visitantes y futuros residentes.
- Villanueva de la Cañada cuenta con una importante red de vías ciclables, lo que favorece la apuesta por medios de transportes alternativos y ecológicos, y el aumento de la calidad de vida.
- El municipio cuenta con amplias zonas adecuadas para el desarrollo de posibles crecimientos urbanísticos. Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que las zonas de posibles crecimientos urbanos se centren en las franjas más próximas a la Avenida de España y a la carretera M-600 en Villanueva de la Cañada y próximas a la carretera M-503 en Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, por lo que dispondrían de buena conectividad tanto con los núcleos existentes como con su entorno inmediato y con la capital. Especialmente, se considera adecuada como zona de crecimiento urbano la existente al sur del núcleo de población de Villanueva de la Cañada, localizada entre la Avenida de España y el término municipal de Brunete, que permitiría plantear la conexión de las urbanizaciones de La Raya del Palancar – Guadamonte con el casco urbano, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población en torno al Camino de las Fuentes hasta el límite con el término municipal de Brunete.
- Desde el punto de vista patrimonial el municipio posee un patrimonio histórico y cultural de gran importancia, que se deberá poner en valor y que puede servir para la atracción de visitantes al municipio. Muchos de los bienes recogidos están relacionados con elementos defensivos construidos durante la batalla de Brunete, acaecida en las inmediaciones de Villanueva de la Cañada y otros municipios aledaños durante la Guerra Civil Española en 1937, lo que puede suponer un punto de atractivo turístico. Además, cabe destacar el Castillo de Villafranca o Aulencia, una construcción mudéjar bastante remota de la que en la provincia de Madrid no quedan ya apenas ejemplos.
- El entorno natural de Villanueva de la Cañada posee una gran calidad. Por su término municipal discurren el río Aulencia y el río Guadarrama y también cuenta con espacios naturales singulares

como el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y una Zona Especial de Conservación (ZEC), considerada un Espacio protegido Red Natura 2000 que coincide en superficie con el anterior. Estos elementos naturales le otorgan un entorno natural de gran riqueza y calidad, pudiendo convertirse en un elemento de atracción de actividades vinculadas con la conservación y disfrute sostenible de la naturaleza.

- El municipio acoge los campus de dos universidades privadas: la Universidad Alfonso X El Sabio y la Universidad Camilo José Cela. Ambas suponen una apuesta por la educación diferenciando al municipio de otros cercanos, lo que implica que Villanueva de la Cañada sea un municipio joven con una población flotante universitaria muy importante, que ha propiciado un gran intercambio cultural.
- Villanueva de la Cañada es un referente en el ámbito europeo acogiendo el Centro de Astronomía y Ciencias Planetarias de la Agencia Europea del Espacio.
- En 1987 se inauguró, en una zona al este del núcleo poblacional de Villanueva de la Cañada, el parque de atracciones acuáticas Aquópolis, lo que supone un importante atractivo dentro del municipio siendo un equipamiento de ocio de primer nivel, que atrae a visitantes desde todas las partes del territorio nacional.

1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente

En el Título III de la Memoria Informativa denominado “Análisis del planeamiento anteriormente vigente” se analizan de forma pormenorizada las características del modelo territorial planteado por el Plan General anteriormente vigente, así como el grado de desarrollo de planeamiento durante su periodo de vigencia.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Villanueva de la Cañada es el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 20 de noviembre de 1998 y publicado en el BOCAM el 2 de febrero de 1999, por tanto, el instrumento de planeamiento general de aplicación en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación vigente en materia de urbanismo, ni tampoco al marco legislativo actual en materia de medio ambiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General vigente se han venido aprobando instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), así como modificaciones del Plan General. Asimismo, se ha iniciado la tramitación de dos Planes de Sectorización (Sector 6 'El Tejar' y Sector 6 'Las Viñas'), que a día de hoy aún no cuentan con aprobación definitiva.

En cuanto a las Unidades de ejecución previstas en el PGMOU, se han desarrollado todas, pasando, por tanto, a ser suelo urbano consolidado, excepto las Unidades de Ejecución 3 y 12. Respecto de la Unidad de Ejecución 14, se ha aprobado el proyecto de reparcelación y se está tramitando el de urbanización.

Con carácter general, puede afirmarse que el grado de desarrollo del Plan General vigente ha sido razonablemente intenso, de modo que a día de hoy el suelo disponible está prácticamente agotado.

Los cambios que desde la aprobación definitiva del Plan vigente el día 20 de noviembre de 1998 se han venido produciendo en el escenario urbanístico del municipio, así como los sucesivos cambios legislativos, hacen imperiosa la necesidad de contar con un Plan General revisado y adaptado tanto a la realidad física del territorio como a la normativa urbanística y ambiental.

1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales

1.3.1. Descripción de la estructura del municipio

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

El municipio lo integra una extensa llanura, regada por los ríos Guadarrama y Aulencia, y además cuenta con los arroyos de Las Caudalosas, Las Palomas, Huerta Flor, La Palanquilla, Peralejo, Cardizal, Galiana, Pedro Elvira, Tanguila, Los Palacios, Molinillo, de Los Pontones, de San Juan, del Palancar y del Tomillar. La extensión del municipio alcanza la Venta de San Antón de Pax Bovis, Dehesa Boyal, el Monte del Castillo de Villafranca y una zona de alameda y soto a la izquierda del río Guadarrama.

Villanueva de la Cañada fue uno de los pueblos de España que tras la Guerra Civil quedó prácticamente devastado en su totalidad. Tras la contienda el municipio fue reconstruido por la Dirección General de Regiones Devastadas, de ahí que sea un municipio joven que a partir de la década de 1980 experimenta un importante crecimiento urbanístico, como ocurrió también en otros municipios del Área Metropolitana de Madrid, pasando de ser un municipio de carácter principalmente agrario, con presencia de grandes propietarios de terreno, a un municipio predominantemente residencial.

El núcleo urbano de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, crecimiento residencial alejado del núcleo de Villanueva de la Cañada, presenta características propias de un asentamiento urbano compacto. Formado por urbanizaciones residenciales, gracias a un origen planificado unitario no presenta una estructura dispersa, sino más bien compacta constituyendo bordes cerrados y claramente definidos donde se distingue visiblemente la delimitación entre el suelo urbano y el rústico.

El núcleo urbano de La Raya del Palancar – Guadamonte es también un crecimiento residencial alejado del núcleo de Villanueva de la Cañada que presenta características propias de un asentamiento urbano compacto. Formado por dos urbanizaciones residenciales, gracias a un origen planificado unitario no presenta una estructura dispersa, sino más bien compacta constituyendo bordes cerrados y claramente definidos donde se distingue visiblemente la delimitación entre el suelo urbano y el rústico.

La estructura general y orgánica del territorio de Villanueva de la Cañada se articula en torno a los ejes viarios estructurantes, como son las redes supramunicipales de infraestructuras de comunicaciones constituidas por las carreteras M-600, M-503, M-521 y M-513, complementadas por las redes generales de infraestructuras de comunicaciones que completan y articulan la trama urbana, como son entre otras la Avenida de España, la Calle Real, la Avenida de la Dehesa, la Avenida de la Universidad, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, etc.

En definitiva, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana apuesta por potenciar el modelo territorial que ha caracterizado al municipio de Villanueva de la Cañada, basado en un modelo de ciudad residencial con predominio de viviendas unifamiliares (aisladas, adosadas, etc.) complementadas por una red de equipamientos, dotaciones y zonas verdes.

Como conclusión, tras el análisis de las disfunciones y carencias detectadas en la estructura urbana del municipio de Villanueva de la Cañada, debe considerarse como criterio general para la ordenación el fomento de un tejido urbano que sirva de soporte para el mantenimiento y desarrollo de un modelo de ciudad residencial de calidad, articulando las áreas residenciales con zonas de servicios y dotaciones, de modo que se facilite la accesibilidad de la población tanto a los equipamientos y zonas verdes. Este modelo garantizará el aumento de los niveles de calidad de vida en el municipio. Asimismo, se considera fundamental la previsión de nuevos usos comerciales y dotacionales, que contribuyan a complementar la oferta residencial en la estructura urbana del municipio de Villanueva de la Cañada, generando así una ciudad cohesionada, diversa y agradable para vivir.

1.3.2. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico

De acuerdo al análisis efectuado en la Memoria Informativa del presente Plan General, se relacionan a continuación los condicionantes territoriales que influyen en el planeamiento urbanístico de cara a plantear nuevas áreas de desarrollo en el municipio.

Como se ha descrito anteriormente, la trama urbana de Villanueva de la Cañada está conformada por el propio núcleo principal de Villanueva de la Cañada y por las urbanizaciones de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y La Raya del Palancar – Guadamonte, crecimientos residenciales alejados del núcleo principal. Para el análisis de los condicionantes territoriales se ha atendido especialmente a las zonas de borde de cada núcleo urbano, con el objetivo de identificar los condicionantes que pueden limitar el crecimiento de la población en

cada una de las direcciones analizadas. Seguidamente se resumen los condicionantes territoriales detectados en cada una de esas zonas.

- En líneas generales puede afirmarse que el núcleo urbano de Villanueva de la Cañada presenta unas características propias de un asentamiento urbano compacto. Villanueva de la Cañada es uno de los pueblos que tras la Guerra Civil quedó prácticamente destruido por lo que su núcleo tradicional y sus crecimientos posteriores tienen un origen planificado, no presentando una estructura dispersa, sino más bien compacta y constituyendo bordes cerrados y claramente definidos donde se distingue visiblemente la delimitación entre el suelo urbano y el rústico.
- En cuanto al núcleo urbano de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, presenta características propias de un asentamiento urbano compacto. Formado por urbanizaciones residenciales, gracias a un origen planificado unitario no presenta una estructura dispersa, sino más bien compacta constituyendo bordes cerrados y claramente definidos donde también se distingue visiblemente la delimitación entre el suelo urbano y el rústico. Los límites norte y oeste tienen un crecimiento restringido por el término municipal de Villanueva del Pardillo por lo que no podrían desarrollarse nuevos crecimientos hacia esa zona, el límite este queda delimitado por el cauce del río Guadarrama que hace a su vez de límite con el término municipal de Majadahonda, y el límite sur está formado de manera regular gracias a una planificación previa, mediante las parcelas de las viviendas más periféricas sin un viario perimetral que las delimite. Sería viable su crecimiento hacia el sur hasta el límite con la carretera M-503 y el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y Espacio protegido Red Natura 2000.
- El núcleo urbano de La Raya del Palancar – Guadamonte es también un crecimiento residencial alejado del núcleo de Villanueva de la Cañada, y que al igual que el anterior presenta características propias de un asentamiento urbano compacto. Formado por dos urbanizaciones residenciales, gracias a un origen planificado unitario no presenta una estructura dispersa, sino más bien compacta constituyendo bordes cerrados y claramente definidos donde se distingue visiblemente la delimitación entre el suelo urbano y el rústico. El límite oeste tiene un crecimiento restringido por término municipal de Brunete, Hacia el Sur el límite lo configura la carretera M-513, que cruza el municipio de Villanueva de la Cañada en su punto sureste. Hacia el norte y este el núcleo de población de La Raya del Palancar – Guadamonte se encuentra delimitado por el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno que según la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, respecto a la protección de espacios, la Comunidad de Madrid lo considera un Espacio Natural Protegido, y también limita con una Zona Especial de Conservación (ZEC) considerada por la citada ley un Espacio protegido Red Natura 2000 que coincide en superficie con el anterior y que son clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos por el planeamiento vigente de 1998. Sería inviable la expansión urbanística hacia esta zona debido a los citados condicionantes naturales y sus protecciones que limitan las actuaciones en ellos.

Al hilo de lo anterior, cobra importancia la distribución de las conexiones rodadas que dan acceso a cada uno de los núcleos, que deberán ser consideradas como elementos estructurantes al ser fundamentales para el funcionamiento de los mismos. Las principales vías de comunicación del municipio son titularidad de la Comunidad de Madrid. Responden a la conexión de la localidad de Villanueva de la Cañada con los municipios cercanos, sin tener una función estructurante dentro del núcleo. Estas carreteras son las siguientes:

- M-600: Carretera perteneciente a la Red Principal de la Comunidad de Madrid, conectando Guadarrama con Navalcarnero. Recorre una longitud aproximada de 4,5 km dentro del municipio de

Villanueva de la Cañada, atravesando además la localidad homónima en sentido norte-sur. Conecta al sur con Brunete y al norte con Navarredonda.

- M-521: Carretera con origen en Villanueva de la Cañada y que conecta dicha localidad con el municipio de Quijorna, en dirección oeste, terminando en Robledo de Chavela.
- M-503: Carretera antiguamente conocida como Eje del Pinar de Las Rozas, perteneciente a la Red Principal de la Comunidad de Madrid, que conecta Aravaca con Villanueva de la Cañada. Esta vía abandona la localidad de Villanueva de la Cañada en dirección norte, cruzando los municipios de Valdemorillo y Villanueva del Pardillo, para volver a adentrarse en Villanueva de la Cañada a la altura del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, al noreste del municipio.
- M-513: Carretera que conecta Brunete con Boadilla del Monte, y que atraviesa Villanueva de la Cañada de forma tangencial al sur del municipio, dando salida a éste a través de la Urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte.
- M-509: Carretera con origen en Majadahonda y final en Villanueva del Pardillo. No discurre por el municipio de Villanueva de la Cañada, pero se encuentra ubicada de forma casi tangencial a éste en el extremo norte de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, dando salida al municipio hacia las autovías M-50 (Circunvalación de Madrid) y A-6 (Autovía del Noroeste, Madrid – A Coruña).

Entre los elementos y espacios naturales existentes en el término municipal de Villanueva de la Cañada destacan dos espacios protegidos: el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y la Zona Especial de Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadarrama, que forma parte de la Red Natura 2000.

En cuanto al Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, el Plan General respeta lo dispuesto en su instrumento de ordenación (P.O.R.N.), que establece la zonificación del espacio en función de sus valores intrínsecos, distinguiendo 3 categorías principales conforme a la citada zonificación (Máxima Protección, Protección y Mejora, y Mantenimiento de la Actividad).

De igual modo, en el espacio de la Red Natura 2000 (ZEC Cuenca del río Guadarrama), el Plan General garantizará la preservación de este ámbito incluyendo en su normativa las medidas de conservación establecidas en su correspondiente Plan de Gestión.

También se localizan diferentes vías pecuarias, cauces y riberas y montes preservados que condicionarán el crecimiento urbanístico y en los que se deberá garantizar su protección.

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de bienes protegidos y espacios de protección, ya que también condicionan el desarrollo urbano. En este sentido se recogen los elementos protegidos por legislación sectorial, y se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, texto independiente al presente documento.

1.4. Afecciones sectoriales

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Villanueva de la Cañada existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental, destacando el espacio natural protegido del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, la ZEC Cuenca el río Guadarrama incluida

en la Red Natura 2000, y los Montes Preservados. Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), los cauces y riberas, las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

A continuación, se describen las afecciones sectoriales más relevantes que tienen incidencia en el municipio de Villanueva de la Cañada.

1.4.1. Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno

En el término municipal de Villanueva de la Cañada se localiza el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, incluido en la Red de Espacios Naturales de la Comunidad de Madrid.

El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama es un espacio natural de gran diversidad ambiental, y su entorno se localiza en la zona oeste de la Comunidad de Madrid y abarca las márgenes y riberas de los ríos Guadarrama y Aulencia, desde aguas abajo del embalse de las Nieves hasta el límite con la provincia de Toledo. Engloba en la actualidad una superficie de 22.116 hectáreas, perteneciente a 19 términos municipales, entre los que se encuentra Villanueva de la Cañada.

| Espacio Natural Protegido | Norma de declaración | Superficie en la Comunidad de Madrid (ha) | Instrumentos de planificación y gestión |
|---|---------------------------|---|---|
| Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno | Ley 20/1999, de 3 de mayo | 22.116 | PORN: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (Decreto 26/1999 y Decreto 124/2022) |

Tabla 2. Espacios Naturales Protegidos en el término municipal. Fuente: Elaboración propia.

La superficie del Parque Regional se clasifica según su grado de protección en tres zonas:

- **Zonas de máxima protección:** son las de mayor interés y valor ecológico. El objetivo es conservar los recursos naturales, culturales y el mantenimiento de los procesos ecológicos para evitar su degradación. Incluye:
 - Sotos y vegas de los ríos Guadarrama y Aulencia.
 - Encinares de la rampa de la sierra.
 - Encinares sobre la Campiña detrítica.
 - Masas mixtas de encinas y pinos sobre la Campiña detrítica.
- **Zonas de protección y mejora:** se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. En estas zonas es fundamental la conservación y recuperación del ecosistema. Se incluyen:
 - Masas mixtas de encina y pino sobre la Rampa de la Sierra.
 - Etapas de sustitución de encinar sobre la Rampa serrana
 - Etapas de sustitución de encinar sobre la Campiña detrítica.
- **Zonas de mantenimiento de la actividad:** se caracterizan por su actividad agrícola, la cual, se centra principalmente en los cultivos de secano. También comprende los terrenos con repoblaciones de pinos. Están incluidos:
 - Pinares de repoblación sobre la Campiña detrítica.

- Cultivos de secano sobre la Campiña detrítica.

El presente Plan General clasifica los terrenos incluidos dentro del Parque Regional como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, distinguiendo en subcategorías diferenciadas en función de la zonificación del espacio protegido. La regulación de las condiciones de uso y edificación en estas áreas se remite al régimen establecido por la legislación sectorial de aplicación y por los instrumentos de ordenación del territorio que correspondan.

1.4.2. Red Natura 2000

En el término municipal de Villanueva de la Cañada, se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadarrama (ES3110005), incluida en la Red Natura 2000. Dicho espacio se integra en la superficie del Parque Regional descrito anteriormente, en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

| Espacio Natural Protegido | Norma de declaración | Superficie en la Comunidad de Madrid (ha) | Instrumentos de planificación y gestión |
|--|---|---|---|
| Zona de Especial de Conservación Cuenca del río Guadarrama ES3110005 | Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno | 33.936,8 | Plan de Gestión. (Decreto 105/2014) |

Tabla 3. RN 2000 en el término municipal. Fuente: Elaboración propia.

El presente Plan General clasifica los terrenos incluidos dentro de los espacios de la Red Natura 2000 como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, incluyendo en subcategorías diferenciadas en función de la zonificación establecida en el correspondiente instrumento de ordenación o gestión del Parque Regional en el que se integran. La regulación de las condiciones de uso y edificación en estas áreas se remite al régimen establecido por la legislación sectorial de aplicación y por los instrumentos de ordenación del territorio que correspondan.

1.4.3. Montes preservados

Son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El Plan General prevé la preservación de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

1.4.4. Cauces y riberas

La red hidrográfica de Villanueva de la Cañada pertenece a la cuenca del Tajo, en la subcuenca del río Guadarrama.

El cauce principal del municipio es el río Aulencia, afluente directo del Guadarrama, que discurre por el límite oeste. El resto del municipio presenta cauces menores con la categoría de arroyo, algunos de ellos también afluentes del río Guadarrama, aunque los de la vertiente oeste del municipio fluyen hacia el río Perales.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
- B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación de las mismas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.4.5. Zonas inundables

El Plan General establece el régimen de usos dentro de las zonas inundables definidas en el municipio de acuerdo con las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial, en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Plan General ha clasificado los terrenos susceptibles de inundación como Suelo No Urbanizable de Protección con el fin de evitar los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos a las áreas residenciales. En los casos en que las zonas inundables invadan el suelo urbano o urbanizable, quedarán integradas preferentemente dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, restringiéndose la edificación en esos ámbitos en cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

1.4.6. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Villanueva de la Cañada son las carreteras M-600, M-521, M-503 y M-513.

El Plan General calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

1.4.7. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las normas urbanísticas del Plan General remiten a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

1.4.8. Vías pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias en el ámbito de estudio: Cordel de la Espemada, Cordel Segoviano y Vereda de la Venta de San Antón.

El Plan General clasifica estos terrenos ocupados por la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

1.4.9. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en la Normativa Urbanística incluida en posteriores fases de tramitación de este Plan General, la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

Capítulo 2. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.1. Alternativa cero

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. En este caso, seguiría en vigor el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 20 de noviembre de 1998 y publicado en el BOCAM el 2 de febrero de 1999, actualmente vigente, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

El modelo urbanístico planteado en dicho instrumento de planeamiento se ha agotado por el desarrollo de la práctica totalidad de las áreas residenciales propuestas. En la actualidad, apenas existen áreas vacantes en el suelo urbano de Villanueva de la Cañada.

Además, debe tenerse en cuenta que el Plan General vigente no se encuentra adaptado a la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que supone dificultades en la aplicación de las determinaciones del planeamiento.

El Plan General vigente tampoco está adaptado a las determinaciones actuales derivadas del espacio natural protegido constituido por el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, que afecta a gran parte del término municipal de Villanueva de la Cañada.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado al marco legal vigente que responda a las demandas existentes de vivienda.

A continuación se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la alternativa cero, lo que supondría mantener en vigor el actual Plan General de Ordenación Urbana.

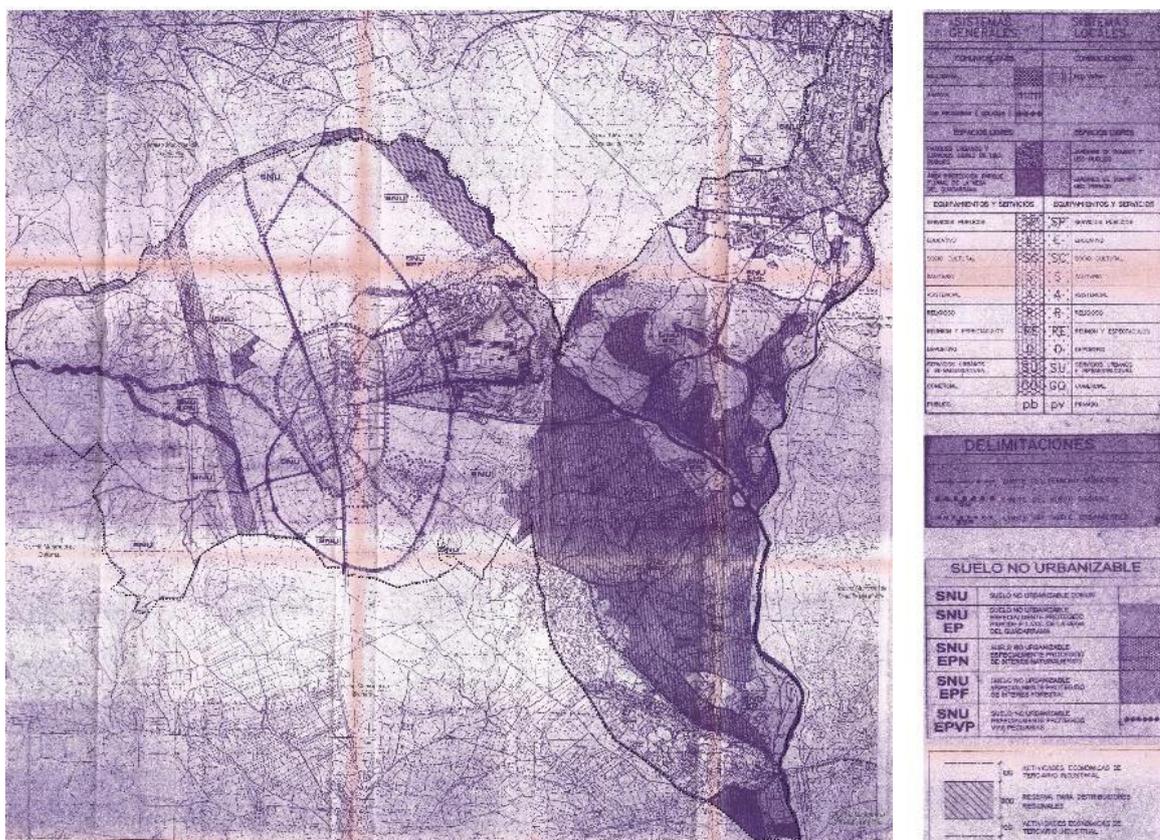


Figura 2. Alternativa cero

2.2. Ordenaciones alternativas

Para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento recogida en el presente Plan General, en la que se analiza un horizonte de crecimiento para el año 2042.

De acuerdo a la proyección estimada (Memoria de Información), se prevé que la población de Villanueva de la Cañada en el año 2042 será de 36.210 habitantes. Esto supone un incremento de 12.544 habitantes con respecto a la población de 2022 (23.666 habitantes).

Conforme a lo recogido en la memoria de información, en el Capítulo 10 del Título II, desde el equipo redactor hemos estimado unas necesidades de en torno de 5.227 viviendas.

A continuación, se recogen las dos alternativas planteadas y analizadas en el presente Plan General.

2.2.1. Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio,

su dinámica poblacional, sus potencialidades productivas y medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 1 plantea un **crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Villanueva de la Cañada. Se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la atracción de nuevos habitantes con una propuesta de nuevo suelo residencial que permita fijar población en la zona.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del **Suelo Urbano**, dado que su clasificación es un acto reglado, se propone la revisión y actualización del límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Se han incluido en el suelo urbano los terrenos que ya contaban con esa clasificación en el planeamiento anteriormente vigente, así como aquellos ámbitos que se han desarrollado a lo largo del periodo de vigencia del mismo. Además se incluyen como suelo urbano no consolidado (SUNC-1) los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas ni ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. En ese sentido, se prevén una serie de crecimientos residenciales distribuidos en tres sectores de unas 87 Ha en total. Se trata de terrenos que han sido objeto de iniciativas para su desarrollo urbanístico, pero que a día de hoy no se han materializado. Los sectores SUR-R1 y SUR-R2 se sitúan al suroeste del núcleo principal del Villanueva de la Cañada, en los terrenos que han sido objeto de tramitación de los Planes de Sectorización del Sector 5 “El Tejar” y del Sector 6 “Las Viñas”. El Sector SUR-R3 se localiza al sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales).

Su colindancia con el suelo urbano fomenta un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado. No se plantean nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado para usos industriales ni terciarios en esta alternativa.

Por otra parte, se clasifican como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** los terrenos situados alrededor de los núcleos de población que no disponen de características medioambientales a proteger y que presentan condiciones apropiadas para un posible crecimiento urbanístico. En consecuencia, se ha clasificado con esta categoría una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada, al norte, oeste, sureste y este, incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf al Este del casco.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se clasifican en régimen de **Especial Protección** varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección

Especialmente Protegido recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes, Parque Regional y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado** aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

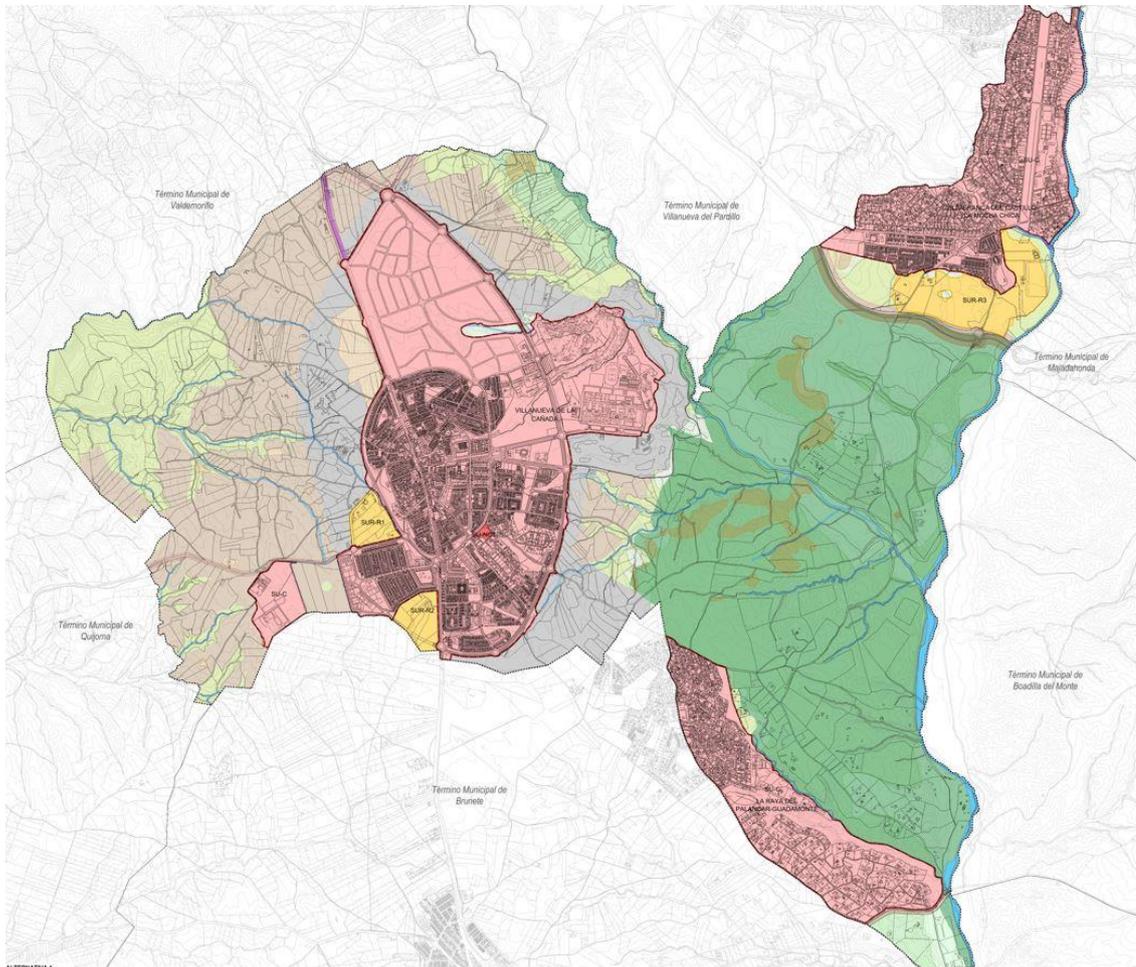
En cuanto a la **previsión de nuevas viviendas**, considerando la propuesta de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial propuestos, y añadiendo las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, obtenemos una estimación de 4.418 nuevas viviendas para el año horizonte estimado (2042) en la Alternativa 1.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se puede considerar que el modelo de clasificación del suelo propuesto en la Alternativa 1 es adecuado para el desarrollo de Villanueva de la Cañada, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual, dando continuidad al desarrollo del Plan General anteriormente vigente. No obstante, teniendo en cuenta que la previsión de necesidad de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU es de 5.227 viviendas (de acuerdo con la proyección de población futura realizada en el apartado correspondiente de la Memoria de Información), se considera que la propuesta de la Alternativa 1 (4.418 viviendas) no resulta suficiente para dar respuesta a la necesidad de nueva vivienda y equipamientos derivada del aumento de población previsto.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.168,04 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 869.549 m ² s | 2,50% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 2.036.421 m ² s | 5,85% |
| | TOTAL SUR | 2.905.970,18 m²s | 8,35% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.096 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 36.568 m ² s | 0,11% |
| | SNUP-E Montes | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 871.189 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 13.063.552 m ² s | 37,55% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.957.538 m ² s | 14,25% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.041.786 m ² s | 8,74% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 7.999.324,46 m ² s | 23,00% |
| | TOTAL SNUP | 21.062.876 m²s | 60,55% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 4. Resumen de superficies de la Alternativa 1

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 1:



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

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

SUELO URBANIZABLE (SUR)

| | |
|--|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S) | |
| SUR-R | Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial |
| SUR-T | Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario |
| SUR-I | Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial |

| | |
|--|----------------------------------|
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS) | |
| SUR-NS | Suelo Urbanizable No Sectorizado |

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

| | |
|---|--|
| SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP-E) | |
| SNUP-E-PR1 | Parque Regional. Máxima Protección |
| SNUP-E-PR2 | Parque Regional. Protección y Mejora |
| SNUP-E-PR3 | Parque Regional. Mantenimiento de la Actividad |
| SNUP-E-CA | Carreteras |
| SNUP-E-CR | Cauces y Riberas |
| SNUP-E-VP | Vías Pecuarias |
| SNUP-E-M | Montes |
| SNUP-E-CU | Cultural |

| | |
|---|--------------|
| SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P) | |
| SNUP-P-AG | Agrícola |
| SNUP-P-PA | Paisajística |

OTRAS DELIMITACIONES

| | |
|-------|-----------------------------|
| ----- | Límite de Término Municipal |
|-------|-----------------------------|

Figura 3. Alternativa 1

2.2.2. Alternativa 2

La Alternativa 2 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. La alternativa difiere de la anterior en que el modelo urbanístico propuesto es más ambicioso, en cuanto a los nuevos desarrollos residenciales se refiere.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 2 plantea igualmente un crecimiento **compacto, equilibrado y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Villanueva de la Cañada, aplicando los criterios generales de clasificación del suelo descritos para la Alternativa 1, pero con una propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado residencial ligeramente más amplia respecto a la planteada en la Alternativa 1, para que pueda dar respuesta a la demanda de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU (2042).

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

En relación al **Suelo Urbano**, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano idéntica a la planteada en la alternativa 1, puesto que la clasificación del suelo urbano constituye un acto reglado. Se han incluido por tanto en el suelo urbano los terrenos que ya contaban con esa clasificación en el planeamiento anteriormente vigente, así como aquellos ámbitos que se han desarrollado a lo largo del periodo de vigencia del mismo. Igualmente se incluyen como suelo urbano no consolidado (SUNC-1) los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas ni ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. En ese sentido se añaden a la propuesta de la Alternativa 1 otros dos sectores de suelo urbanizable residencial (SUR-R3 y SUR-R4) ubicados al sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, con el objetivo de colmatar el área vacante situada entre Villanueva de la Cañada y La Raya del Palancar - Guadamonte, en el límite con el municipio de Brunete. Por tanto, se contempla un total de cinco sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en la Alternativa 2 de unas 160,6 Ha en total. Al igual que en la Alternativa 1, los sectores SUR-R1 y SUR-R2 se sitúan al suroeste del núcleo principal del Villanueva de la Cañada, en los terrenos que han sido objeto de tramitación de los Planes de Sectorización del Sector 5 “El Tejar” y del Sector 6 “Las Viñas”. En esta alternativa se añaden los Sectores SUR-R3 y SUR-R4, que se plantean al sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana de dicho núcleo con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete, y favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona. Asimismo, el Sector SUR-R5 (denominado SUR-R3 en la Alternativa 1) se localiza al sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales).

Al igual que en la Alternativa 1, los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos se localizan en terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. Su colindancia con el suelo urbano fomenta un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado. Tampoco se plantean nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado para usos industriales ni terciarios.

Por otra parte, se clasifican como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** los terrenos situados alrededor de los núcleos de población que no disponen de características medioambientales a proteger y que presentan condiciones apropiadas para un posible crecimiento urbanístico. En consecuencia, se ha clasificado con esta categoría una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada, al norte, oeste y este, incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf al Este del casco. Respecto a la Alternativa 1, los terrenos de los sectores SUR-R3 y SUR-R4 descritos en la Alternativa 2 pasan de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado en esta alternativa.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se propone una clasificación análoga a la de la alternativa 1, con las mismas subcategorías.

En cuanto a la **previsión de nuevas viviendas**, considerando la propuesta de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial propuestos en la Alternativa 2, y añadiendo las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, obtenemos una estimación de 5.512 nuevas viviendas para el año horizonte estimado (2042) en la Alternativa 2.

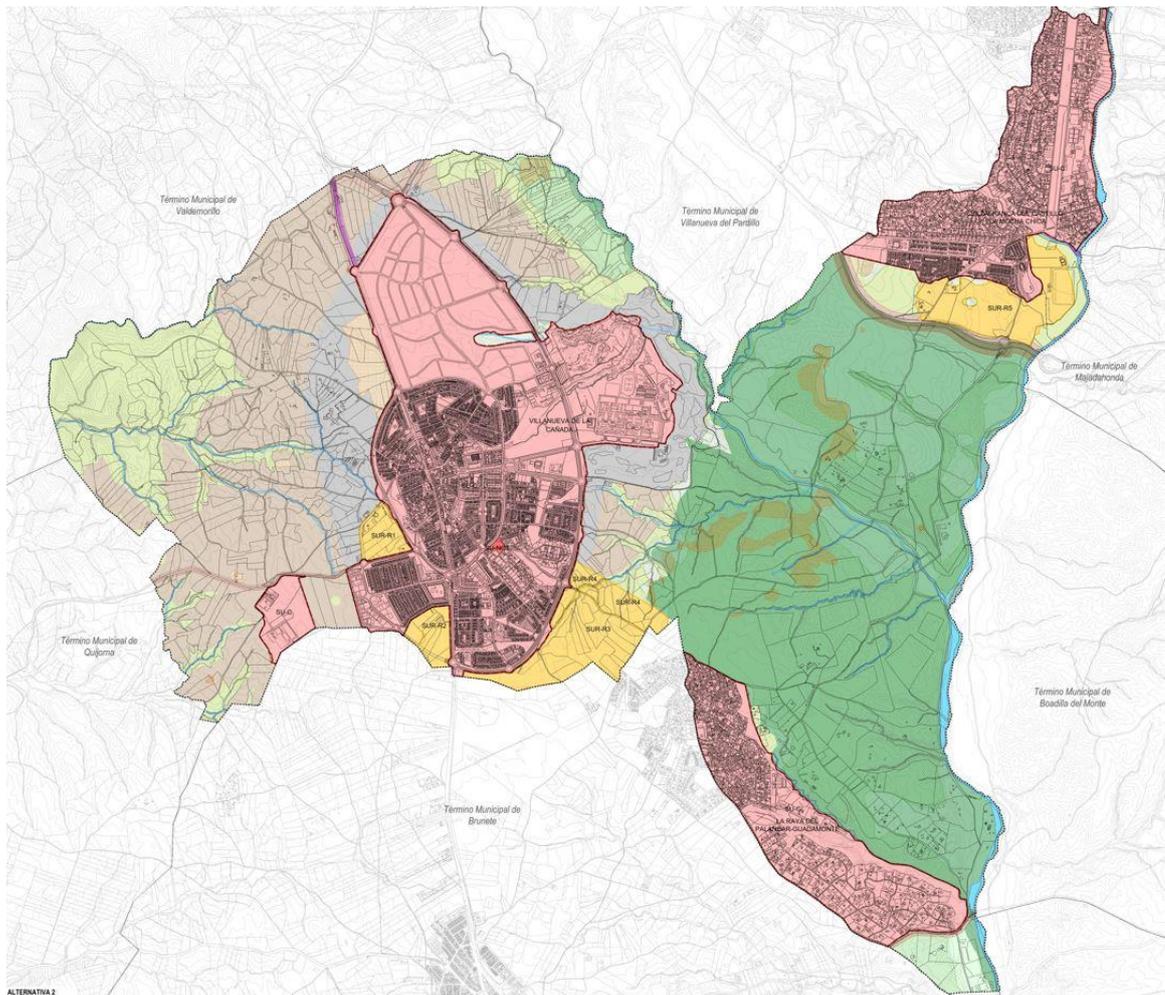
De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se puede considerar que el modelo de clasificación del suelo propuesto en la Alternativa 2 es adecuado para el desarrollo de Villanueva de la Cañada, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual, dando continuidad al desarrollo del Plan General anteriormente vigente. Además, a diferencia de la Alternativa 1, esta alternativa da respuesta a la demanda de vivienda futura. Teniendo en cuenta que la previsión de necesidad de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU es de 5.227 viviendas (de acuerdo con la proyección de población futura realizada en el apartado correspondiente de la Memoria de Información), la propuesta de la Alternativa 2 (5.512 viviendas) resulta adecuada para albergar a la nueva población prevista y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios, sin embargo no se ajusta con exactitud a la demanda real, siendo la estimación de vivienda para la Alternativa 2 superior a la demanda de vivienda futura.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|-------------------------|---|-------------------------------------|---------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.167,97 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 1.606.053 m ² s | 4,62% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 2.099.917 m ² s | 6,04% |
| | TOTAL SUR | 3.705.969,96 m²s | 10,65% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |

| | | | |
|---|--|----------------------------------|----------------|
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 672.302 m ² s | 1,93% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Montes | 36.007 m ² s | 0,10% |
| | SNUP-E Cultural | 871.096 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 11.448.148 m ² s | 32,91% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.960.788 m ² s | 14,26% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.853.941 m ² s | 11,08% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 8.814.728,90 m ² s | 25,34% |
| | TOTAL SNUP | 20.262.877 m²s | 58,25% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 5. Resumen de superficies de la Alternativa 2

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 2:



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

| | |
|---------|---|
| — SU | Limite del Suelo Urbano |
| ■ SU-C | Suelo Urbano Consolidado |
| ■ SU-NC | Suelo Urbano No Consolidado Residencial |

SUELO URBANIZABLE (SUR)

| | |
|--|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S) | |
| ■ SUR-R | Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial |
| ■ SUR-T | Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario |
| ■ SUR-I | Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial |

| | |
|--|----------------------------------|
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS) | |
| ■ SUR-NS | Suelo Urbanizable No Sectorizado |

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

| | |
|---|--|
| SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP-E) | |
| ■ SNUP-E-PR1 | Parque Regional. Máxima Protección |
| ■ SNUP-E-PR2 | Parque Regional. Protección y Mejora |
| ■ SNUP-E-PR3 | Parque Regional. Mantenimiento de la Actividad |
| ■ SNUP-E-CA | Carreteras |
| ■ SNUP-E-CR | Cauces y Riberas |
| ■ SNUP-E-VP | Vías Pecuarias |
| ■ SNUP-E-M | Montes |
| ■ SNUP-E-CU | Cultural |

| | |
|---|--------------|
| SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P) | |
| ■ SNUP-P-AG | Agrícola |
| ■ SNUP-P-PA | Paisajística |

OTRAS DELIMITACIONES

| | |
|-------|-----------------------------|
| ----- | Limite de Término Municipal |
|-------|-----------------------------|

Figura 4. Alternativa 2

2.2.3. Alternativa 3

La Alternativa 3 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. La alternativa 3 propone un modelo urbanístico con un alcance mucho más ambicioso que el planteado en las alternativas 1 y 2.

El modelo urbanístico propuesto en la Alternativa 3 plantea igualmente un **crecimiento compacto, equilibrado y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Villanueva de la Cañada, aplicando los criterios generales de clasificación del suelo descritos en las alternativas anteriores, pero con una propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial más amplia hacia el norte, este y oeste respecto a la planteada en la Alternativa 2, con el fin de completar una corona de suelo para su desarrollo urbanístico en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada y posibilitar el cierre perimetral del anillo viario de circunvalación constituido por la Avda. España, la Avda. Sierra de Guadarrama y Avda. de la Universidad, en la zona Oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

En relación al **Suelo Urbano**, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano idéntica a la planteada en las anteriores alternativas, puesto que la clasificación del suelo urbano constituye un acto reglado. Se han incluido por tanto en el suelo urbano los terrenos que ya contaban con esa clasificación en el planeamiento anteriormente vigente, así como aquellos ámbitos que se han desarrollado a lo largo del periodo de vigencia del mismo. Igualmente se incluyen como suelo urbano no consolidado (SUNC-1) los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas ni ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. En ese sentido se añaden a la propuesta de la Alternativa 2 otros tres sectores de suelo urbanizable residencial (SUR-R6, SUR-R7 y SUR-R8) ubicados al este del núcleo de Villanueva de la Cañada (a lo largo de la Avenida de España) y al oeste del citado núcleo (junto a la carretera M-600). Por tanto, se contempla un total de ocho sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en la Alternativa 3 de unas 284 Ha en total. Al igual que en las Alternativas 1 y 2, los sectores SUR-R1 y SUR-R2 se sitúan al suroeste del núcleo principal del Villanueva de la Cañada, en los terrenos que han sido objeto de tramitación de los Planes de Sectorización del Sector 5 “El Tejar” y del Sector 6 “Las Viñas”. Del mismo modo que en la Alternativa 2, los Sectores SUR-R3 y SUR-R4 se plantean al sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana de dicho núcleo con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete, y favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona. Asimismo, el Sector SUR-R5 se localiza al sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales). En esta alternativa se añaden los Sectores SUR-R6 y SUR-R7 con

uso residencial, localizados en una banda de suelo paralela a la Avenida de España al este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, como cierre perimetral de la trama urbana. También se incluye en esta alternativa el Sector SUR-R8 con uso residencial, localizado en Villanueva de la Cañada al oeste de la carretera M-600, como cierre perimetral del anillo viario de circunvalación.

Al igual que en la Alternativa 2, los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos se localizan en terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. Su colindancia con el suelo urbano fomenta un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado.

Tampoco se plantean nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado para usos industriales ni terciarios.

Por otra parte, se clasifica como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** los terrenos situados alrededor de los núcleos de población que no disponen de características medioambientales a proteger y que presentan condiciones apropiadas para un posible crecimiento urbanístico. En consecuencia, se ha clasificado con esta categoría una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada en su zona norte y este, incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf. Respecto a la Alternativa 2, los terrenos de los sectores SUR-S6, SUR-S7 y SUR-S8 descritos en la Alternativa 3 pasan de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado en esta alternativa.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se propone una clasificación análoga a la de las alternativas 1 y 2, con las mismas subcategorías.

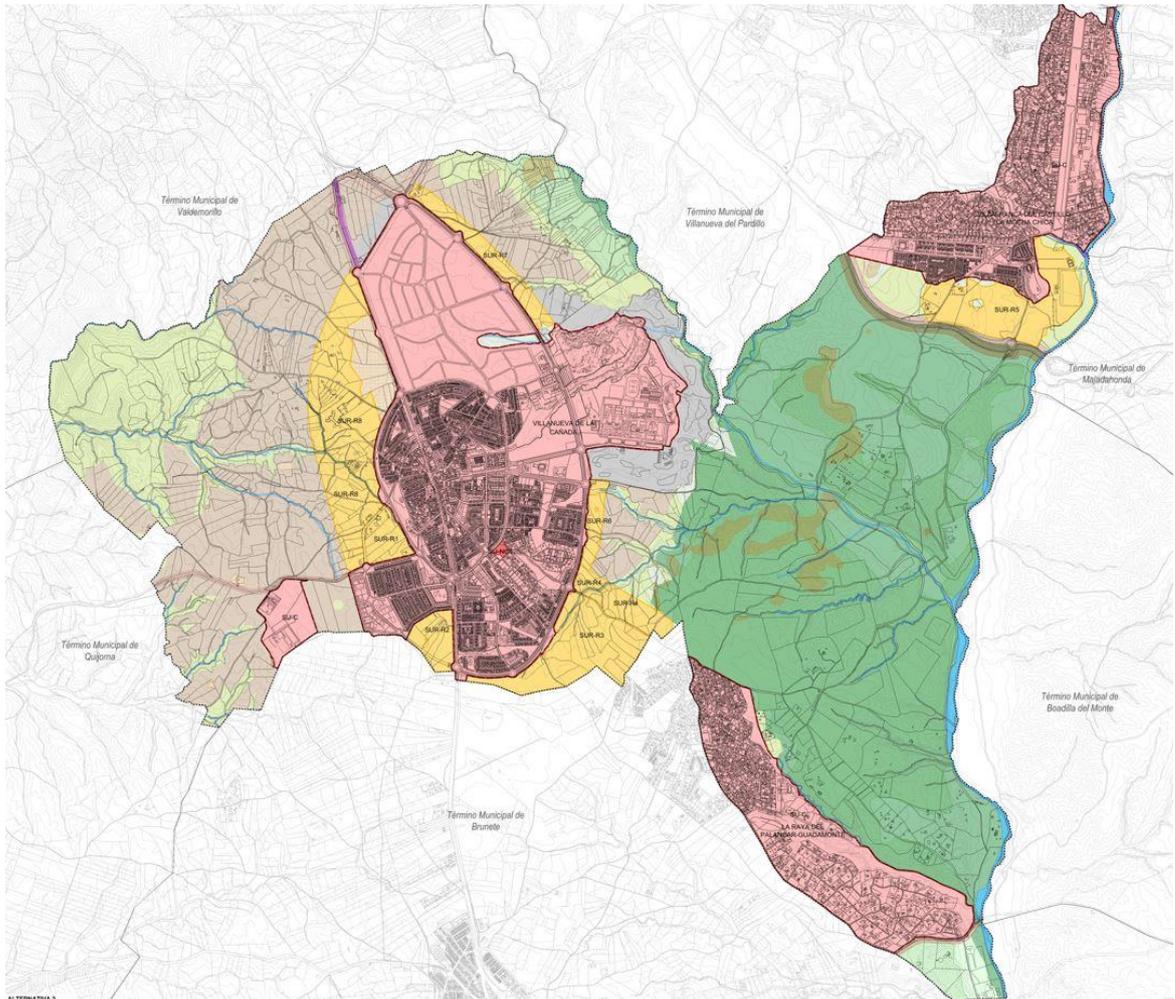
En cuanto a la **previsión de nuevas viviendas**, considerando la propuesta de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial propuestos en la Alternativa 3, y añadiendo las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, obtenemos una estimación de 7.364 nuevas viviendas para el año horizonte estimado (2042) en la Alternativa 3.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se puede considerar que el modelo de clasificación del suelo propuesto en la Alternativa 3 es adecuado para el desarrollo de Villanueva de la Cañada, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual, dando continuidad al desarrollo del Plan General anteriormente vigente. No obstante, en cuanto a la previsión de nueva vivienda, la propuesta de la Alternativa 3 no se adapta a la demanda real de viviendas futuras estimadas. Teniendo en cuenta que la previsión de necesidad de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU es de 5.227 viviendas (de acuerdo con la proyección de población futura realizada en el apartado correspondiente de la Memoria de Información), la propuesta de la Alternativa 3 (7.364 viviendas) resulta excesiva y sobredimensionada, en la línea de hipótesis de dinámicas muy expansivas de crecimiento como las producidas en décadas anteriores. Por tanto, teniendo en cuenta los actuales criterios de desarrollo sostenible, esta alternativa 3 solamente resultaría adecuada para un modelo de crecimiento a más largo plazo.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.168,04 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 2.839.831 m ² s | 8,16% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 866.059 m ² s | 2,49% |
| | TOTAL SUR | 3.705.889,87 m²s | 10,65% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.564 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 36.568 m ² s | 0,11% |
| | SNUP-E Montes | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 871.189 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 12.263.507 m ² s | 35,25% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.957.664 m ² s | 14,25% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.041.786 m ² s | 8,74% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 7.999.450,23 m ² s | 23,00% |
| TOTAL SNUP | 20.262.957 m²s | 58,25% | |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 6. Resumen de superficies de la Alternativa 3

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 3:



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

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

SUELO URBANIZABLE (SUR)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP-E)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)

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

OTRAS DELIMITACIONES

| | |
|-------|-----------------------------|
| ----- | Límite de Término Municipal |
|-------|-----------------------------|

Figura 5. Alternativa 3

2.2.4. Alternativa 4

La Alternativa 4 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación urbanística vigente en la actualidad, cuyas determinaciones propongan un modelo territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista.

El modelo urbanístico propuesto en la Alternativa 4 plantea un crecimiento **compacto, equilibrado y respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Villanueva de la Cañada, aplicando los criterios generales de clasificación del suelo descritos en las anteriores alternativas, pero con una propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial más comedida respecto a la planteada en la Alternativa 3 y ligeramente más reducida respecto a la Alternativa 2, que pueda dar una respuesta más ajustada a la demanda real de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU (2042). Además, esta alternativa incluye una propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial y nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario para dar respuesta a una posible demanda futura de dichos usos.

Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

En relación al **Suelo Urbano**, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano idéntica a la planteada en las alternativas anteriores, puesto que la clasificación del suelo urbano constituye un acto reglado. Se han incluido por tanto en el suelo urbano los terrenos que ya contaban con esa clasificación en el planeamiento anteriormente vigente, así como aquellos ámbitos que se han desarrollado a lo largo del periodo de vigencia del mismo. Igualmente se incluyen como suelo urbano no consolidado (SUNC-1) los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas ni ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado, por lo que en esta alternativa se plantean cuatro sectores de **Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial** de unas 180,7 Ha en total para usos residenciales. Al igual que en las Alternativas 1, 2 y 3, los sectores SUR-R1 y SUR-R2 se sitúan al suroeste del núcleo principal del Villanueva de la Cañada, en los terrenos que han sido objeto de tramitación de los Planes de Sectorización del Sector 5 “El Tejar” y del Sector 6 “Las Viñas”. A diferencia de las alternativas 2 y 3, se plantea un único Sector SUR-R3 al sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, centrado principalmente en torno al eje del Camino de las fuentes y ligeramente más reducido, que pueda dar una respuesta más ajustada a la demanda real de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU (2042), y con el fin igualmente de garantizar la conexión de la trama urbana de dicho núcleo con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete, y favorecer así la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona. Asimismo, se localiza un cuarto Sector SUR-R4 al sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales).

Al igual que en las alternativas anteriores, los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos se localizan en terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización. Su colindancia con el suelo urbano fomenta un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado.

Con el objeto de potenciar los usos económicos e industriales y dar respuesta a una posible demanda futura, se plantea un sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial** al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, con unas 18 Ha de superficie. El Sector SUR-I1 se sitúa junto al polígono industrial existente al oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.

En relación al suelo destinado a actividades económicas, se plantea un sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario** con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso con unas 21,4 Ha de superficie. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio, en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de las carreteras M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

Por otra parte, se clasifica como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** los terrenos situados alrededor de los núcleos de población que no disponen de características medioambientales a proteger y que presentan condiciones apropiadas para un posible crecimiento urbanístico. En consecuencia, se ha clasificado con esta categoría una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada en su zona sur y este, incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf. Respecto a las alternativas 2 y 3, parte de los terrenos al sur del núcleo principal de Villanueva de la Cañada que eran clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado pasan a Suelo Urbanizable No Sectorizado en esta alternativa.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se propone una clasificación análoga a la de las alternativas anteriores con las mismas subcategorías.

En cuanto a la **previsión de nuevas viviendas**, considerando la propuesta de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial propuestos en la Alternativa 4, y añadiendo las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, obtenemos una estimación de 5.366 nuevas viviendas para el año horizonte estimado (2042) en la Alternativa 4.

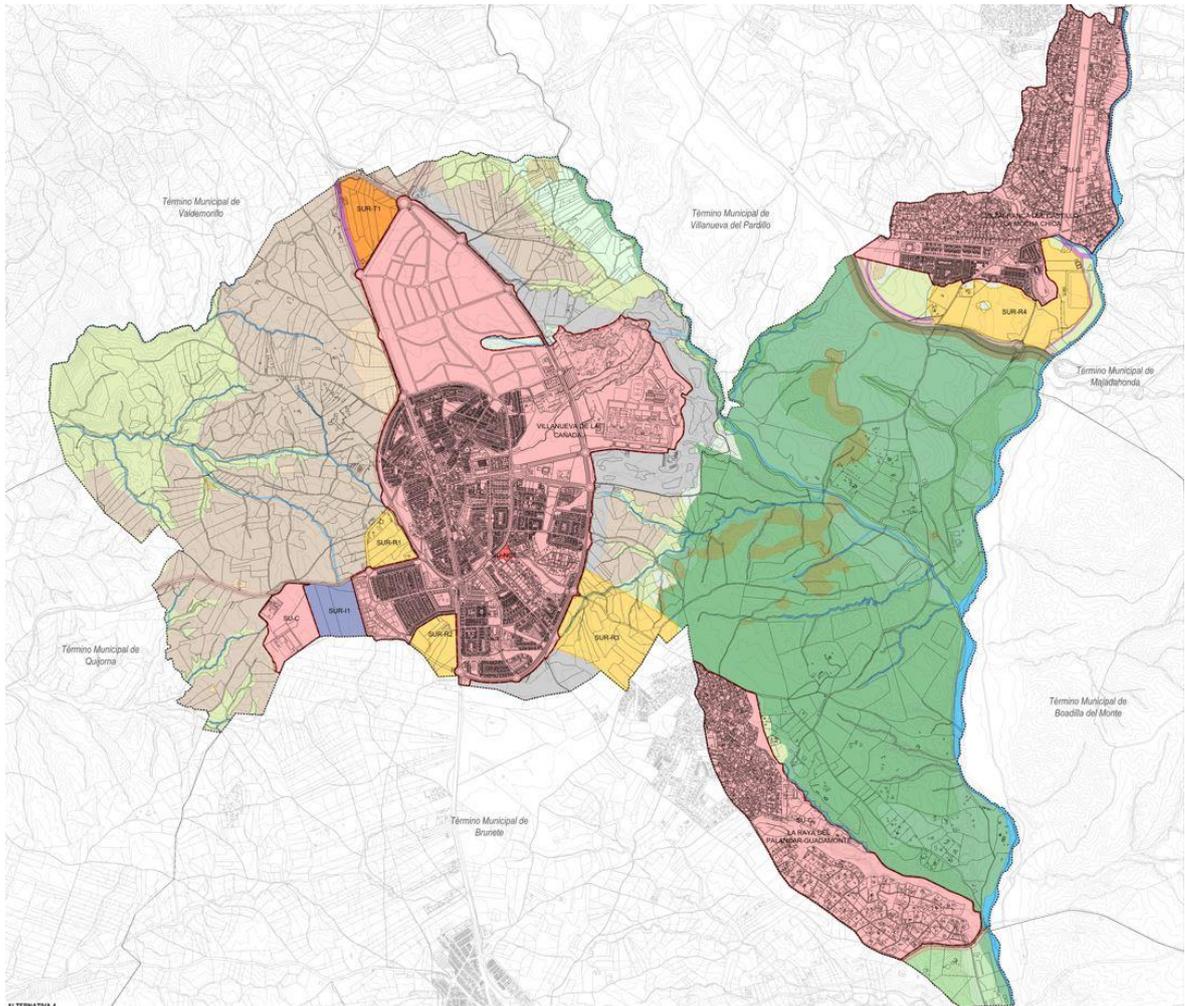
De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se puede considerar que el modelo de clasificación del suelo propuesto en la Alternativa 4 es adecuado para el desarrollo de Villanueva de la Cañada, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual, dando continuidad al desarrollo del Plan General anteriormente vigente. Además, a diferencia de las demás alternativas, esta alternativa da una respuesta más ajustada a la demanda real de viviendas futuras estimadas. Teniendo en cuenta que la previsión de necesidad de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU es de 5.227 viviendas (de

acuerdo con la proyección de población futura realizada en el apartado correspondiente de la Memoria de Información), la propuesta de la Alternativa 4 (5.366 viviendas) resulta adecuada para albergar a la nueva población prevista y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios, proporcionando incluso un ligero margen de crecimiento que puede absorber la demanda de vivienda de la creciente población estudiante que asiste a los centros universitarios existentes en el municipio, así como dar cabida a un posible repunte de la población joven en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis de la pirámide de población contenida en el estudio demográfico realizado en el presente documento. Asimismo, con esta alternativa se pretende potenciar los usos económicos e industriales en el municipio, planteando dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, que darán respuesta a una posible demanda futura de estos usos.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.807.024 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.545,30 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 1.807.013 m ² s | 5,19% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 1.319.403 m ² s | 3,79% |
| | TOTAL SUR | 3.126.416,26 m²s | 8,99% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E Carreteras | 562.166 m ² s | 1,62% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.564 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 74.200 m ² s | 0,21% |
| | SNUP-E Montes | 6.686.743 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 868.895 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 12.299.024 m ² s | 35,36% |
| | SNUP-P Agrícola | 5.540.320 m ² s | 15,93% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.002.709 m ² s | 8,63% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 8.543.028,67 m ² s | 24,56% |
| | TOTAL SNUP | 20.842.053 m²s | 59,91% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 7. Resumen de superficies de la Alternativa 4

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 4:



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

| | |
|-------|---|
| SU | Limite del Suelo Urbano |
| SU-C | Suelo Urbano Consolidado |
| SU-NC | Suelo Urbano No Consolidado Residencial |

SUELO URBANIZABLE (SUR)

| | |
|---------------------------------------|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S) | |
| SUR-R | Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial |
| SUR-T | Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario |
| SUR-I | Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial |

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP-E)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-F)

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

OTRAS DELIMITACIONES

| | |
|-------|-----------------------------|
| ----- | Limite de Término Municipal |
|-------|-----------------------------|

Figura 6. Alternativa 4

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

3.1. Alternativa seleccionada

Para la elección de la alternativa más adecuada, se recoge a continuación un cuadro resumen con las superficies clasificadas en cada una de las alternativas.

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

Tabla 8. Cuadro comparativo de las distintas alternativas

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la alternativa 0, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado al marco normativo vigente que responda a las demandas existentes de vivienda y subsanar los problemas de aplicación de las determinaciones del planeamiento vigente derivados de su obsolescencia y falta de definición. Además, la Alternativa 0 no estaría adaptada a las determinaciones actuales derivadas del espacio natural protegido constituido por el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, que afecta a gran parte del término municipal de Villanueva de la Cañada.

Los modelos planteados en las Alternativas 1, 2, 3 y 4 se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable. Las alternativas 1, 2 y 3 plantean diferentes propuestas de suelo urbanizable residencial, mientras que la alternativa 4 añade a la propuesta de suelo urbanizable residencial, una propuesta de suelo urbanizable industrial y otra de suelo urbanizable terciario. Si contabilizamos además las viviendas previstas en los ámbitos que actualmente se encuentran con un desarrollo urbanístico avanzado, las propuestas de suelo residencial contempladas en las distintas alternativas se traducen en 4.418 viviendas en la Alternativa 1, 5.512 viviendas en la Alternativa 2, 7.364 viviendas en la Alternativa 3 y 5.366 viviendas en la Alternativa 4.

Teniendo en cuenta los criterios sobre desarrollo sostenible y la previsión de necesidad de vivienda estimada para el año horizonte del nuevo PGOU (5.227 viviendas necesarias hasta el año 2042), se comprueba que la propuesta de la Alternativa 1 resulta insuficiente para dar solución a la demanda de vivienda futura. En cuanto a las Alternativa 2 y 3, se constata que sus propuestas de crecimiento residencial son excesivas, sobre todo la alternativa 3, que no se ajusta a los criterios de desarrollo sostenible, y solamente resultaría adecuada para un modelo de crecimiento a más largo plazo. Por tanto, deben descartarse también las Alternativas 2 y 3 para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

En cambio, la propuesta planteada en la Alternativa 4 se ajusta de forma adecuada a las demandas de vivienda estimadas para el año horizonte. A diferencia de las Alternativas 2 y 3, esta alternativa da respuesta a la demanda de vivienda futura de forma sostenible, planteando un crecimiento ajustado a la demanda real estimada. Como se ha comentado anteriormente, la propuesta de nuevas viviendas planteada en la Alternativa 4 (5.366 viviendas) resulta adecuada para albergar a la nueva población prevista y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios.

Asimismo, la propuesta de la alternativa 4, no solo incorpora suelos para dar respuesta a la demanda de vivienda futura como en las otras alternativas, sino que, con el objeto de potenciar los usos económicos e industriales en el municipio, plantea un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial y un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario, para dar respuesta a una posible demanda futura de dichos usos en Villanueva de la Cañada.

Además, el modelo de clasificación del suelo propuesto en la Alternativa 4 resulta adecuado para el desarrollo de Villanueva de la Cañada, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual. El modelo urbanístico adoptado en la Alternativa 4 permite el cumplimiento de los objetivos estratégicos de planificación del nuevo Plan General recogidos en el Título II del presente documento. El modelo de estructura territorial propuesto en esta Alternativa posibilitará el cierre perimetral de la trama urbana, la colmatación de las áreas vacantes sin desarrollar, la mejora de la conexión del tejido urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, la colmatación del suelo vacante al sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y la implantación de nuevas dotaciones necesarias tanto en las urbanizaciones existentes como en la periferia del propio casco urbano. Asimismo, se

garantiza la protección de todos los suelos con valores ambientales, culturales, paisajísticos, etc. existentes en el término municipal mediante su clasificación en alguna de las categorías y subcategorías específicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Protección. El modelo urbanístico de la Alternativa 4 permitirá también completar la red viaria general que articulará el suelo urbano existente y los nuevos desarrollos urbanísticos. También se ampliará la red de equipamientos y espacios libres, aumentando la superficie dotacional actual, y procurando la equidistribución de servicios en las distintas áreas urbanas. Se crearán ejes de equipamientos y espacios libres interconectados y con buena accesibilidad para la población, maximizando el aprovechamiento actual de las Redes Generales y las Infraestructuras municipales.

Por tanto, se considera que la **Alternativa 4** resulta la elección más adecuada para Villanueva de la Cañada, puesto que plantea una hipótesis de crecimiento más sostenible que las otras alternativas consideradas y se ajusta mejor a los objetivos de ordenación fijados para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

En definitiva, la alternativa 4 constituye una propuesta de crecimiento capaz de responder a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año horizonte 2042.

3.2. Estructura general y orgánica del territorio

La estructura general y orgánica del territorio de Villanueva de la Cañada se articula en torno a los **ejes viarios estructurantes**, como son las redes supramunicipales de infraestructuras de comunicaciones constituidas por las carreteras M-600, M-503, M-521 y M-513, complementadas por las redes generales de infraestructuras de comunicaciones que completan y articulan la trama urbana, como son entre otras la Avenida de España, la Calle Real, la Avenida de la Dehesa, la Avenida de la Universidad, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, etc.

Las comunicaciones con el área metropolitana de Madrid y el resto de la comunidad quedan garantizadas por las distintas infraestructuras existentes, tanto para el transporte en vehículo privado como para el transporte público, disponiendo de múltiples líneas de autobús.

La estructura urbana del municipio se distribuye en **tres núcleos** de población o asentamientos urbanos consolidados: el núcleo principal de Villanueva de la Cañada en la zona central del término municipal, el núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, situado en el extremo noreste, al norte de la carretera M-503, y el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, ubicado al sureste, en el límite con el término municipal de Brunete. Los tres núcleos de población no presentan aparentes problemas de conectividad entre ellos, estando conectados a través de conexiones indirectas que prolongan los trayectos o de reducida capacidad.

El modelo territorial propuesto se basa en la estructura general existente, articulada mediante **dos anillos viarios concéntricos** en el núcleo principal de Villanueva de la Cañada: un primer anillo interior completo constituido por la carretera M-600 al Oeste y la Avenida de la Dehesa al Este, y un segundo anillo exterior (actualmente incompleto) conformado por la Avenida de España al Este, la Avenida de la Sierra de Guadarrama al Suroeste y la Avenida de la Universidad al norte. La propuesta del presente Plan General de Ordenación Urbana plantea **completar el anillo viario exterior** delimitando dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (sectores SUR-R1 y SUR-R2) y vinculando la ejecución del viario restante al desarrollo de los mismos.

En general, se plantea la creación de **ejes de zonas verdes y equipamientos** vinculados a la red viaria estructurante, como es la Avenida de España, favoreciendo el acceso a las áreas dotacionales por parte de la población tanto desde el casco urbano consolidado como desde las nuevas áreas de desarrollo previstas.

En el núcleo de **La Raya del Palancar – Guadamonte** no se prevén nuevos sectores de suelo urbanizable, puesto que el suelo urbano existente se encuentra limitado al norte por el Parque Regional y al sur por el límite del término municipal. No obstante, se plantea la **colmatación del área intersticial vacante** entre La Raya del Palancar – Guadamonte y el núcleo principal de Villanueva de la Cañada, en torno al eje del Camino de las Fuentes, mediante la delimitación de un sector de suelo urbanizable residencial (SUR-R3), permitiendo la conexión de estas urbanizaciones con el casco urbano y habilitando nuevas superficies de equipamiento necesarias en esta zona del municipio.

En el núcleo de **Villafranca del Castillo – La Mocha Chica** se propone la **ampliación hacia el sur** con un nuevo sector de suelo urbanizable residencial (sector SUR-R4) que permitirá dotar de los equipamientos necesarios para esta zona del municipio y potenciará la conexión sur de ese núcleo a la carretera M-503. Se ampliarán en esa zona las redes públicas de zonas verdes, integrando los suelos con valores ambientales existentes, de modo que la propuesta de ordenación del sector sea respetuosa con el medio ambiente.

En líneas generales, el suelo urbano de Villanueva de la Cañada se encuentra limitado por la presencia en la zona Este del municipio del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, por lo que será la **zona sur** principalmente el **área susceptible de albergar el crecimiento de suelo residencial** para la ampliación del casco urbano actual. Como se ha comentado anteriormente, la previsión de nuevo suelo urbanizable residencial al sureste del casco urbano de Villanueva de la Cañada permitirá conectar dicho núcleo con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con el suelo urbano y urbanizable del municipio colindante de Brunete.

Con el objeto de potenciar los usos económicos e industriales y dar respuesta a una posible demanda futura, se plantea un sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial** al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, con unas 18 Ha de superficie. El Sector SUR-I1 se sitúa junto al polígono industrial existente al oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.

En relación al suelo destinado a actividades económicas, se plantea un sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario** con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso con unas 21,4 Ha de superficie. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

A nivel de infraestructuras supramunicipales, el modelo territorial propuesto tiene en cuenta la previsión de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para el **desdoblamiento de la carretera M-600** que rodeará el núcleo principal de Villanueva de la Cañada por la zona Oeste del término municipal. No obstante, el trazado contenido en la documentación planimétrica del presente Documento de Avance tiene únicamente carácter orientativo, a la espera de que se concrete por parte de la administración autonómica el trazado definitivo que será vinculante para la ordenación.

En el suelo urbano consolidado del núcleo de Villanueva de la Cañada se habilitarán ámbitos para la **regeneración urbana** que permitirán la obtención de zonas dotacionales, así como de nuevos aparcamientos, contribuyendo a paliar el déficit existente en la zona centro.

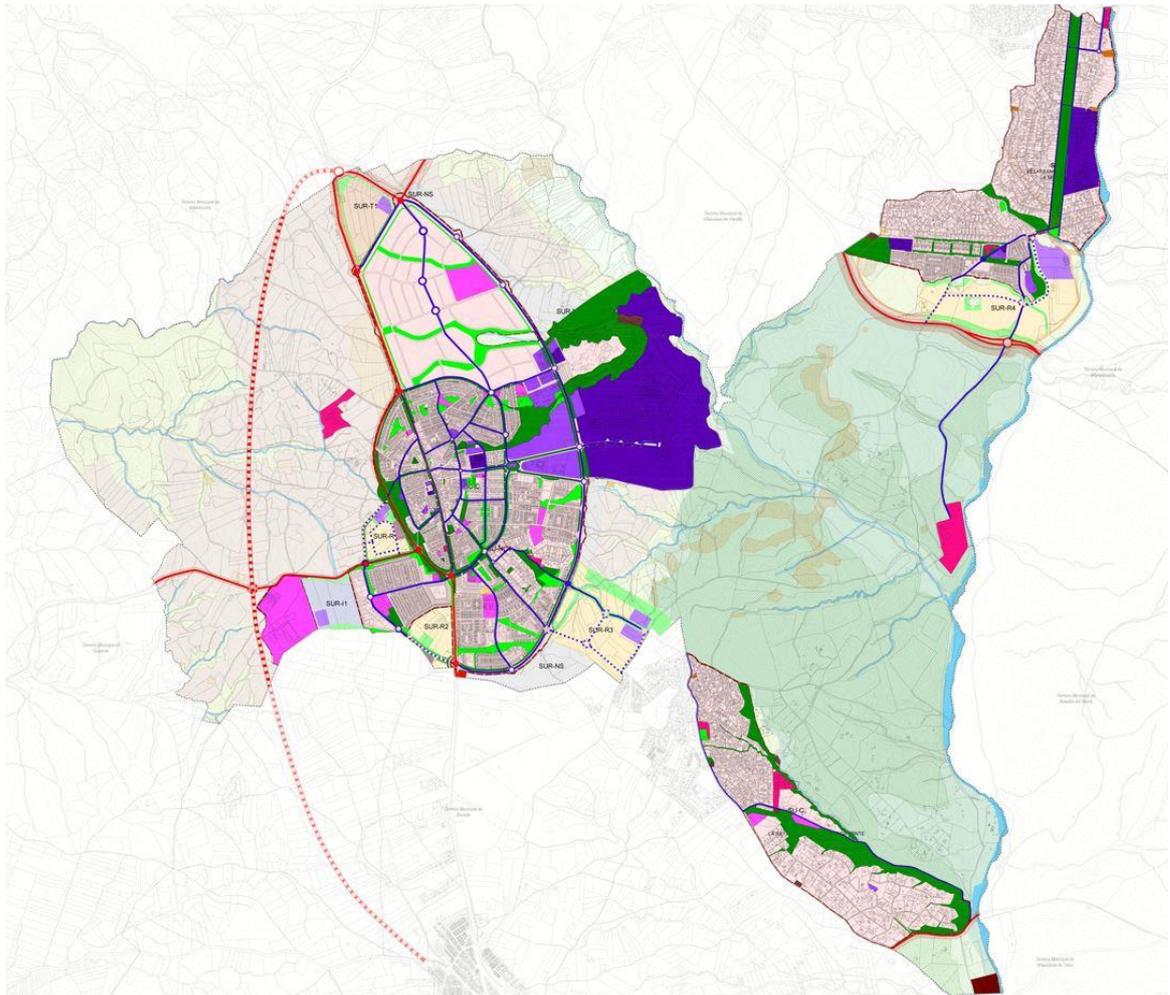
En cuanto al **suelo no urbanizable de protección**, se ha propuesto un modelo territorial respetuoso con los valores ambientales y culturales del municipio, definiendo varias categorías de suelo no urbanizable de protección para garantizar la salvaguarda de las áreas susceptibles de protección, destacando especialmente el ámbito del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno.

La alternativa seleccionada propone un **modelo urbanístico para una ciudad residencial de calidad, equipada con dotaciones y servicios**, que se apoya en los elementos estructurantes del territorio existentes, planteando crecimientos del tejido residencial en colindancia con el núcleo urbano y evitando las zonas con afecciones sectoriales.

En definitiva, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana apuesta por potenciar el **modelo territorial** que ha caracterizado al municipio de Villanueva de la Cañada, basado en un modelo de **ciudad residencial con predominio de viviendas unifamiliares** (aisladas, adosadas, etc.) complementadas por una red de equipamientos, dotaciones y zonas verdes.

Como conclusión, tras el análisis de las disfunciones y carencias detectadas en la estructura urbana del municipio de Villanueva de la Cañada, debe considerarse como criterio general para la ordenación el fomento de un tejido urbano que sirva de soporte para el mantenimiento y desarrollo de un modelo de **ciudad residencial de calidad, articulando las áreas residenciales con zonas de servicios y dotaciones**, de modo que se facilite la accesibilidad de la población tanto a los equipamientos y zonas verdes. Este modelo garantizará el aumento de los niveles de calidad de vida en el municipio. Asimismo, se considera fundamental la previsión de nuevos usos comerciales, dotacionales e industriales, que contribuyan a complementar la oferta residencial en la estructura urbana del municipio de Villanueva de la Cañada, generando así una ciudad cohesionada, diversa y agradable para vivir.

A continuación se adjunta una imagen del plano de estructura urbana propuesta desde el PGOU para el municipio de Villanueva de la Cañada.



VÍAS PÚBLICAS

| | |
|--|----------------------------------|
| | Red Supramunicipal Vía existente |
| | Red Supramunicipal Vía Propuesta |
| | Red General Vía existente |
| | Red General Vía Propuesta |

EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

| REDES SUPRAMUNICIPALES | |
|--------------------------------------|------------------|
| EXISTENTES | PREVISTAS |
| | |
| Equipamientos | Equipamientos |
| | |
| Zonas Verdes | Zonas Verdes |
| | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | Vías Pecuarías |
| | |
| Vías Pecuarías | |

| REDES GENERALES | |
|--------------------------------------|------------------|
| EXISTENTES | PREVISTAS |
| | |
| Equipamientos | Equipamientos |
| | |
| Zonas Verdes | Zonas Verdes |
| | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | |

| REDES LOCALES | |
|--------------------------------------|------------------|
| EXISTENTES | PREVISTAS |
| | |
| Equipamientos | Equipamientos |
| | |
| Zonas Verdes | Zonas Verdes |
| | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | |

EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURAS PRIVADOS

| REDES SUPRAMUNICIPALES | |
|--------------------------------------|--|
| EXISTENTES | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | |

| REDES GENERALES | |
|--------------------------------------|--|
| EXISTENTES | |
| Equipamientos | |
| | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | |

| REDES LOCALES | |
|--------------------------------------|--|
| EXISTENTES | |
| Equipamientos | |
| | |
| Servicios Urbanos e Infraestructuras | |

Figura 7. Propuesta de Estructura Urbana

3.3. Red viaria

En este apartado se describe la red viaria que articula el modelo de desarrollo propuesto para Villanueva de la Cañada. Se distinguirá entre la red viaria de tráfico rodado y la red de transporte no motorizado.

3.3.1. Red viaria de tráfico rodado

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

La red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias está constituida por las carreteras M-503 y M-509, a través de las cuales se tiene conexión con la autovía A-6 y M-50. No se han detectado problemas graves de congestión en ninguno de los tramos. La ordenación prevista en el Plan General no prevé la intervención sobre esta red.

En cuanto a la red general de comunicaciones viarias, de ámbito municipal, está constituida fundamentalmente por el eje norte-sur en forma de la carretera M-600 que conecta Guadarrama con Navalcarnero y atraviesa el núcleo de Villanueva de la Cañada. Dentro del mismo núcleo la Calle Real articula el casco antiguo, siendo la Avenida Dehesa y Avenida de España las que articulan los desarrollos más modernos mediante sendos arcos al este del centro histórico. El resto de calles del viario son secundarias, no detectándose ningún vial que funcione como pieza articular del entramado urbano. El principal problema detectado en esta red la ausencia de zonas habilitadas para el estacionamiento, debido a que existen pocas zonas destinadas para este fin más allá de las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle. Se plantea la creación de nuevas plazas de aparcamiento próximas a los nuevos servicios y equipamientos a desarrollar, con el fin de subsanar esta problemática.

En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complementa a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes.

3.3.2. Red de transporte público

El transporte público en Villanueva de la Cañada está constituido principalmente por las líneas de autobuses interurbanos de Madrid. Dentro de cada núcleo, debido a su reducido tamaño, no es necesaria la existencia de redes de transporte público motorizado.

3.3.3. Red de transporte no motorizado

Uno de los objetivos del Plan General es potenciar los modos de transporte alternativos al transporte motorizado, fomentando los recorridos peatonales. En este sentido, el reducido tamaño de los núcleos permite que la mayoría de recorridos internos se realice a pie hoy en día. De este modo se habilitará una red para los recorridos peatonales, y se fomentará el uso de aparcamientos centralizados disuasorios.

3.4. Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación

De acuerdo a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha clasificado la totalidad de la superficie del término municipal de Villanueva de la Cañada en tres clases de suelo legalmente establecidas: **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.**

En el Suelo Urbano se establecen dos categorías: **Suelo Urbano Consolidado** y **Suelo Urbano No Consolidado**. Por su parte, el Suelo Urbanizable se clasifica también en otras dos categorías: **Suelo Urbanizable Sectorizado** y **Suelo Urbanizable No Sectorizado**. Por último, el **Suelo No Urbanizable de Protección** se ha subdividido a su vez en varias categorías y subcategorías, en función de lo que se proteja en cada caso, las cuales se describen de forma detallada más adelante.

A continuación, se describen con detalle los terrenos incluidos en cada una de las clases y categorías de suelo previstas en el presente Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

3.4.1. Ordenación del Suelo Urbano

Se han clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** los terrenos que ya cuentan con dicha clasificación en el Planeamiento vigente, a los que se han añadido los siguientes ámbitos:

- Las Unidades de Ejecución definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Se trata de las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-4, UE 5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11 y UE-13. Asimismo, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que integraban la antigua UE-3 puesto que cumplen los requisitos legalmente establecidos para su inclusión en esta categoría de suelo. Además, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los suelos incluidos en la antigua UE-14, ya que su grado de desarrollo se encuentra muy avanzado (aprobado el proyecto de reparcelación y tramitándose el proyecto de urbanización), por lo que antes de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana habrán alcanzado la condición de solares en Suelo Urbano Consolidado.
- Los Sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización. Se trata de los sectores S-2 “Las Cárcavas” y S-4 “La Pasada”. Además, se incluye también en Suelo Urbano Consolidado el sector S-1 “Los Pocillos”, que cuenta también con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del presente documento se encuentra culminando la gestión para su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas en dicho sector se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

- El área de equipamiento municipal delimitada en el PGOU al suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, compuesta por el cementerio y tanatorio de Villanueva de la Cañada, el punto limpio y la planta de compostaje de Villanueva de la Cañada.

Por otra parte, el **Suelo Urbano No Consolidado** clasificado por el presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, siendo los suelos que necesitan obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieren de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente documento se encuentra constituido por los siguientes ámbitos:

- Las Unidades de Ejecución definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento del Plan General no han culminado el proceso de su desarrollo. En el caso de Villanueva de la Cañada, se trata únicamente de la Unidad de Ejecución UE-12, que pasa a denominarse ámbito de actuación **SUNC-1**.

3.4.2. Ordenación de Suelo Urbanizable

El **Suelo Urbanizable Sectorizado** clasificado por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por los siguientes ámbitos:

- Sectores **SUR-R1** y **SUR-R2**. Se trata de suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste. Se corresponden con suelos sobre los que se están tramitando los Planes de Sectorización del Sector 5 “El Tejar” y Sector 6 “Las Viñas”, respectivamente. Constituyen la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirán completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste.
- Sector **SUR-R3**. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU al sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del casco urbano con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como el Camino de las Fuentes, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes. En la zona colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección se respetará una banda perimetral de 100 m. que se destinará a zonas verdes, usos deportivos, etc.
- Sector **SUR-R4**. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. El Sector SUR-R4 se localiza sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los

Cantizales). En el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue anulado por sentencia judicial. En nuevo PGOU planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.

- Sector **SUR-I1**. Este sector constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global industrial y se plantea con el objeto de potenciar los usos industriales y dar respuesta a una posible demanda futura. Se trata de los suelos situados al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.
- Sector **SUR-T1**. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global terciario del PGOU, con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado clasificado por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada (al este y al sur), incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf al Este del casco.

En la planificación del suelo urbanizable se tendrá en cuenta el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios particulares afectados por la duplicación de calzada de la carretera M-503 al norte del municipio. Se calificará la superficie afectada como red supramunicipal y se asignará al nuevo suelo urbanizable sectorizado SUR-T1 previsto de modo que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento urbanístico que legalmente les corresponda. La adscripción concreta de esta red supramunicipal se definirá en las fases posteriores del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3.4.3. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El presente Plan General ha establecido dos categorías dentro del Suelo No urbanizable de Protección: **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**.

El **Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUP-E)** comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

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

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)** incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P Agrícola (SNUP-P-AG):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en la zona Oeste del término municipal y también en algunas áreas al Este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, que requieren ser preservados para los usos agrícolas.
- **SNUP-P Paisajística (SNUP-P-PA):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores

paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se localizan principalmente en el extremo Oeste del término municipal, así como en el entorno de diversos cauces que atraviesan el municipio. Asimismo, se ha incluido en esta subcategoría una banda de suelo de cien metros colindante al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, como banda de protección del espacio natural protegido.

3.5. Distribución de usos

A nivel territorial, la propuesta del presente Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado.

En este sentido, se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Villanueva de la Cañada, basada en asentamientos residenciales de baja densidad, complementados con superficies de zonas verdes y áreas de uso terciario en localizaciones vinculadas a las vías de comunicación.

Se ha asignado el **uso global residencial** a cuatro de los seis sectores de **suelo urbanizable** propuestos (sectores SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4) y al ámbito de **suelo urbano no consolidado** SUNC-1. El sector SUR-I1 tendrá asignado el **uso global industrial**, situado al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, mientras que el sector SUR-T1 situado en la zona norte del núcleo principal, tendrá asignado el **uso global terciario**.

La distribución de estos usos en cada sector se realizará teniendo en cuenta la estructura general municipal, implantando los usos dotacionales y terciarios al lado de las vías de comunicación y asociadas a otras zonas con el mismo uso ya existentes. Los usos residenciales se asentarán, con carácter general, en zonas más alejadas de esas infraestructuras con el objetivo de que se localicen en zonas con menos ruido, con aire más limpio y con mejores vistas. Se persigue un **modelo de ciudad residencial de calidad**.

En cuanto a los **usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección**, se recogerá en la Normativa del Plan General, incluida en fases posteriores, la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso **compatibles con el objetivo de preservación** de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

En fases posteriores de la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana se abordará el establecimiento de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado y en aquellos sectores de suelo urbanizable donde se opte por incorporar la ordenación pormenorizada, fijando las condiciones de uso y de edificación para cada ámbito de ordenación mediante la definición y asignación de ordenanzas. No obstante, en este Documento de Avance se han incluido una primera propuesta de plano de calificación del suelo y una relación inicial de ordenanzas propuestas, cuyas condiciones de uso y edificación serán definidas con detalle en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Como criterio general, se adoptará el objetivo de proporcionar una adecuada **flexibilidad de usos**, de modo que el Plan General permita albergar la implantación de nuevas tipologías y actividades conforme a las demandas actuales y futuras. En todo caso, se fomentará una adecuada variedad tipológica en los suelos

residenciales, favoreciendo la continuidad del modelo residencial de calidad con vivienda unifamiliar. Se procurará diversificar los usos previstos y favorecer la variedad de tipologías edificatorias en los nuevos desarrollos, de forma que se evite la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas con el fin de generar un tejido urbano heterogéneo y mixto. Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales mixtas y equipadas, y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.

Asimismo, el Plan General garantizará la obtención de suelo suficiente para albergar **usos dotacionales y de espacios libres** equidistribuidos por las nuevas zonas de crecimiento urbanístico previstas, gracias a las cesiones de suelo que se efectuarán en los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

De igual forma, los nuevos crecimientos previstos con uso global residencial contemplarán también la posibilidad de implantar **usos comerciales y productivos compatibles con el uso residencial**, fomentando una adecuada mezcla de usos en las nuevas áreas urbanas y un adecuado equipamiento en torno a las nuevas viviendas previstas.

3.6. El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto del núcleo actual del casco de Villanueva de la Cañada y su conexión con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte mediante la propuesta de nuevos sectores de suelo urbanizable. Asimismo, se pretende la ampliación del núcleo actual de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica hacia el sur. Se trata de completar el tejido urbano existente y planificar nuevas áreas residenciales de Suelo Urbanizable en zonas colindantes al Suelo Urbano actual, de forma que tenga cabida la demanda de vivienda estimada. Se ha tenido en cuenta especialmente la ausencia de afecciones sectoriales en los terrenos previstos para su desarrollo.

Por otra parte, se plantea colmatar las zonas intersticiales vacantes en el Suelo Urbano, mediante la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, en una zona que requiere actuaciones de urbanización o reparcelación, completando de esa manera el tejido urbano actual. Asimismo, se han propuesto cuatro ámbitos de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado, con el fin de regenerar, mejorar y densificar el tejido urbano existente, obteniendo a su vez las dotaciones necesarias.

El modelo urbano se estructura principalmente mediante la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias (M-513, M-503, M-600 y M-521) y la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias. La red viaria prevista en los nuevos sectores y ámbitos articulará las nuevas zonas de desarrollo, conectándolas con el Suelo Urbano y con la red supramunicipal y la red general de infraestructuras de comunicación, en su caso, dando continuidad a los viales existentes en la trama urbana actual.

Se plantea un modelo urbano compacto, donde predominan los usos residenciales de calidad, con una dotación adecuada de equipamientos y zonas verdes, y unas tipologías edificaciones de baja densidad que favorecen la integración de la trama urbana en el entorno natural circundante, evitando impactos visuales negativos. Además de la propuesta de nuevo suelo urbanizable industrial, se han previsto también dos nuevos sectores con usos terciarios e industriales, respectivamente, para dar acogida a las futuras demandas que puedan

detectarse durante la vigencia del nuevo PGOU. De esta forma se favorece una adecuada variedad de usos en el municipio.

El Plan General delimita un Área de Reparto en el Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyendo la totalidad de los sectores propuestos. En relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el Área de Reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que se dividan. Por otra parte, en el Suelo Urbano No Consolidado sólo se considera la fase de reparcelación en los ámbitos de actuación o unidades de ejecución en que se dividan.

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada sector una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio sector o ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los sectores o ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señala el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los sectores y ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

No obstante, debe indicarse que el Plan General de Ordenación Urbana ha optado en algunos casos concretos por incorporar la ordenación pormenorizada en varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores SUR-R1, SUR-R2 y SUR-R4), puesto que se están tramitando actualmente instrumentos que establecen su ordenación pormenorizada (Planes de Sectorización y Modificación de Plan Parcial, respectivamente). Se prevé que dichos instrumentos sean aprobados definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU. En el presente Documento de Avance se ha incluido para estos sectores la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentran los citados instrumentos que están siendo sometidos a tramitación.

Además, deben mencionarse que el PGOU propone cuatro ámbitos de Actuación Aislada en el Suelo Urbano Consolidado en Villanueva de la Cañada, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del Plan General se describirá pormenorizadamente la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y sector propuesto en el presente Avance.

En las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación propuestos.

3.7. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de 15 años en el municipio de Villanueva de la Cañada.

3.7.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en la Memoria de Información, se puede concluir que el municipio de Villanueva de la Cañada presenta una gráfica de evolución de la población ascendente y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Villanueva de la Cañada. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Villanueva de la Cañada, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2027. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2042.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Villanueva de la Cañada se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2022, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Padrón Municipal.

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Villanueva de la Cañada en los últimos años.

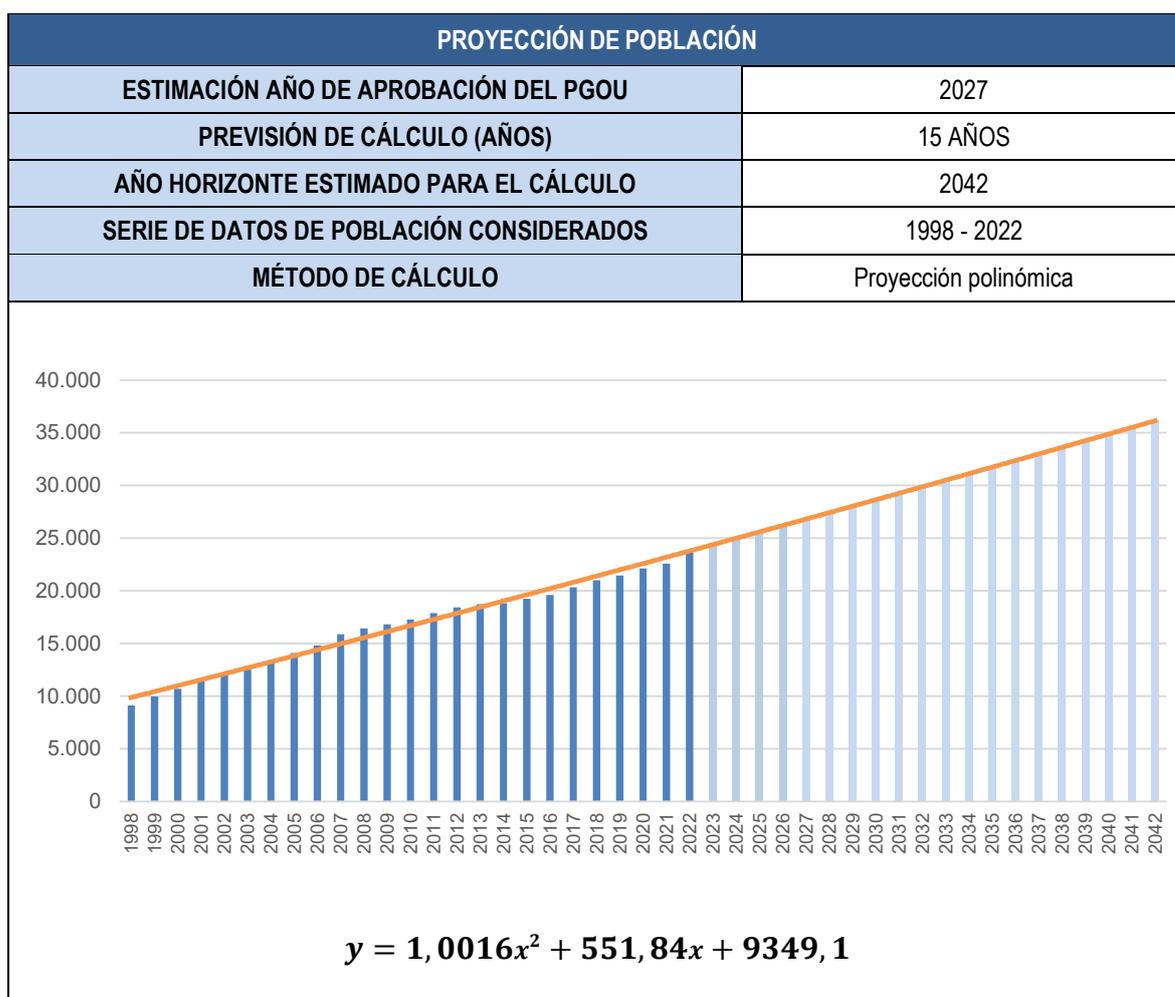
La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

$$y = 1,0016x^2 + 551,84x + 9349,1$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Villanueva de la Cañada hasta el año horizonte 2042, tal como se recoge en la tabla siguiente:

| AÑO | X | Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES) |
|------|----|---|
| 1998 | 1 | 9.124 |
| 1999 | 2 | 9.966 |
| 2000 | 3 | 10.706 |
| 2001 | 4 | 11.429 |
| 2002 | 5 | 12.109 |
| 2003 | 6 | 12.525 |
| 2004 | 7 | 13.198 |
| 2005 | 8 | 14.084 |
| 2006 | 9 | 14.809 |
| 2007 | 10 | 15.882 |
| 2008 | 11 | 16.425 |
| 2009 | 12 | 16.804 |
| 2010 | 13 | 17.271 |
| 2011 | 14 | 17.865 |
| 2012 | 15 | 18.425 |
| 2013 | 16 | 18.734 |
| 2014 | 17 | 18.827 |
| 2015 | 18 | 19.250 |
| 2016 | 19 | 19.611 |
| 2017 | 20 | 20.320 |
| 2018 | 21 | 21.000 |
| 2019 | 22 | 21.445 |
| 2020 | 23 | 22.115 |
| 2021 | 24 | 22.580 |
| 2022 | 25 | 23.666 |
| 2023 | 26 | 24.374 |
| 2024 | 27 | 24.979 |
| 2025 | 28 | 25.586 |
| 2026 | 29 | 26.195 |
| 2027 | 30 | 26.806 |
| 2028 | 31 | 27.419 |

| AÑO | X | Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES) |
|------|----|---|
| 2029 | 32 | 28.034 |
| 2030 | 33 | 28.651 |
| 2031 | 34 | 29.270 |
| 2032 | 35 | 29.890 |
| 2033 | 36 | 30.513 |
| 2034 | 37 | 31.138 |
| 2035 | 38 | 31.765 |
| 2036 | 39 | 32.394 |
| 2037 | 40 | 33.025 |
| 2038 | 41 | 33.658 |
| 2039 | 42 | 34.293 |
| 2040 | 43 | 34.930 |
| 2041 | 44 | 35.569 |
| 2042 | 45 | 36.210 |



| PROYECCIÓN DE POBLACIÓN | |
|---|-------------------|
| POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2042) | 36.210 habitantes |
| POBLACIÓN ACTUAL (2022) | 23.666 habitantes |
| AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2022-2042) | 12.544 habitantes |
| % INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO | 53% |

Tabla 9. Proyección de población futura para Villanueva de la Cañada (Fuente: INE. Padrón Municipal. Elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Villanueva de la Cañada podrá alcanzar los 36.210 habitantes en el año 2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2022 es de 23.666 habitantes (Padrón Municipal), el aumento de la población actual de 12.544 habitantes en el periodo 2022-2042 implica un incremento del 53%.

3.7.2. Justificación de la previsión de vivienda

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado anterior, se considera una previsión de población en Villanueva de la Cañada de 36.210 para el año horizonte 2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2022 es de 23.666 habitantes (Padrón Municipal), el aumento de la población actual de 12.544 habitantes en el periodo 2022-2042 implica un incremento del 53%.

Considerando una ocupación media de **2,40 habitantes por hogar** (conforme a lo recogido en el apartado 1.5.2. del Título VI de la Memoria de Información), podemos evaluar de forma orientativa **las necesidades de vivienda para el periodo 2022-2042, que se situarán en torno a los 5.227 hogares** para albergar a la toda la población prevista.

Debe tenerse en cuenta que la mayoría del suelo residencial previsto en el plan general vigente ya ha sido desarrollada durante los últimos años.

Conforme a lo anterior, el nuevo modelo urbanístico para Villanueva de la Cañada debería prever al menos una oferta superior a las 5.227 viviendas para absorber las demandas detectadas. En este sentido, la propuesta de desarrollo residencial previsible considerada en el presente Plan General se ha dimensionado para que el municipio pueda responder a esa demanda mínima para el año horizonte 2042.

Además, para la previsión de nueva vivienda deberán tenerse en cuenta también otros factores demográficos, además del propio crecimiento vegetativo, tales como la demanda de vivienda existente por parte de la población estudiante (generalmente no empadronada) que cursa sus estudios en los centros universitarios situados en Villanueva de la Cañada. Asimismo, se tendrá en consideración que, de acuerdo al análisis demográfico realizado en este documento, la estructura de la población de Villanueva de la Cañada se corresponde con una población joven, presentando en su pirámide de población un fuerte crecimiento en los segmentos de menor edad (entre 10 y 29 años), lo que puede significar la previsión de un repunte en los nacimientos para los años venideros, con el consiguiente incremento poblacional sobrevenido y una mayor necesidad de vivienda para la población joven.

3.8. Previsiones de suelo para uso residencial

En función de las previsiones de población y vivienda realizadas en la presente memoria se ha previsto suelo suficiente para la implantación de suelo residencial que pueda albergar a la población creciente de los próximos años.

De acuerdo a la proyección de población estimada estudiada en el apartado correspondiente, se considera una previsión de aumento de población en Villanueva de la Cañada de 12.544 habitantes para el periodo 2022-2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2022 es de 23.666 habitantes (INE), esto supone una población de 36.210 habitantes en 2042. Considerando una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en el apartado 1.5.2. del Título VI de la Memoria de Información) podemos evaluar, de forma orientativa, que las necesidades de vivienda para albergar a toda la población prevista en el periodo 2022-2042, se situarán en torno a las 5.227 viviendas. Debe tenerse en cuenta que la práctica totalidad del suelo residencial previsto en el planeamiento vigente ya ha sido desarrollada durante los últimos años.

El municipio de Villanueva de la Cañada tiene un **gran atractivo residencial** debido a su ubicación a tan solo 35 km. de Madrid, su equipamiento dotacional y de zonas verdes, y su **baja densidad de edificación**, con tipologías por lo general de **viviendas unifamiliares de calidad**, lo que genera espacios residenciales sin ruidos y con condiciones ambientales de mayor calidad que en la ciudad de Madrid.

El Plan General ha delimitado un **ámbito de Suelo Urbano No Consolidado** con uso global residencial (SUNC-01). En cuanto al suelo urbanizable, el presente Plan General de Ordenación Urbana ha delimitado **cuatro** de los seis **sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado**, con uso global residencial.

En base a esta realidad, se ha realizado un análisis de la capacidad prevista para cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores en Suelo Urbanizable. En la siguiente tabla, se resumen las características cuantitativas de estos ámbitos:

| ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES | | | | | |
|--|----------------|-------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|
| ÁMBITO | | | ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS | | |
| CODIGO | NOMBRE | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m2s) | DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha) | Nº VIVIENDAS PREVISTAS |
| SUNC-01 | La Dehesa | Residencial | 11.520,98 | 4 | 5 |
| TOTAL SUNC | | | 11.520,98 | 4 | 5 |
| CODIGO | NOMBRE | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m2s) | DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha) | Nº VIVIENDAS PREVISTAS |
| SUR-R1 | Las Viñas | Residencial | 137.568,84 | 25 | 350 |
| SUR-R2 | El Tejar | Residencial | 147.473,73 | 25 | 374 |
| SUR-R3 | Villanueva Sur | Residencial | 531.518,18 | 15 | 797 |
| SUR-R4 | Los Cantizales | Residencial | 596.348,52 | 12 | 700 |
| TOTAL SUR-R | | | 1.412.909,27 | - | 2.221 |
| TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD | | | | | 2.226 |
| NECESIDADES ESTIMADAS (2042) | | | | | 5.227 |

Tabla 10. Análisis de los crecimientos residenciales planteados

Como puede observarse en la tabla anterior, la propuesta de suelo residencial prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana en los Sectores de SUNC y SUR-R propuestos asciende hasta las 2.226 viviendas.

Pero además, para una adecuada previsión del suelo necesario para uso residencial, deben tenerse en cuenta también las viviendas previstas en el Sector S-1 “Los Pocillos” definido en el Plan General vigente. Este Sector cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente y actualmente se encuentra culminando la gestión de su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), por lo que se prevé que antes de la aprobación definitiva del presente PGOU se encuentre completamente ejecutado. Por tanto, se ha considerado la clasificación de suelo urbano consolidado para este sector. No obstante, sin perjuicio de este hecho, deben computarse las viviendas previstas en el Sector S-1 “Los Pocillos” en la estimación de necesidad de vivienda objeto de este epígrafe, puesto que son viviendas que podrán albergar buena parte de la población prevista en el periodo 2022-2042. En el Sector S-1 “Los Pocillos” están previstas 2.975 viviendas.

De igual manera, deben considerarse en el cómputo las viviendas previstas en la U.E.-14 del plan general vigente. Se trata de un ámbito cuyo desarrollo también se encuentra a punto de culminar, por lo que se ha incluido dentro del Suelo Urbano Consolidado. Puesto que las viviendas aún no se encuentran edificadas, se deberán contabilizar en el cómputo las 21 viviendas previstas en la U.E.-14.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas aquellas actuaciones aisladas que pueden desarrollarse en **Suelo Urbano Consolidado**. Se delimitan por tanto cuatro actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de regeneración del tejido urbano en la zona centro del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de adecuación de la tipología de vivienda a la de las parcelas colindantes, como para la obtención de nuevas plazas de aparcamiento en una ubicación céntrica. El aumento de edificabilidad y el cambio de tipología edificatoria (vivienda plurifamiliar con B+2 plantas y sótano con garaje) en los cuatro ámbitos implicaría el aumento del número de viviendas, que podemos estimar en unas 144 viviendas más en la zona.

| PREVISIÓN DE VIVIENDAS EN ACTUACIONES AISLADAS | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|--|---------------------------|
| ÁMBITO | | ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS | | | | |
| CODIGO NOMBRE | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m2s) | DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha) | Nº VIVIENDAS PREVISTAS | Nº VIVIENDAS EXISTENTES (según catastro) | AUMENTO REAL DE VIVIENDAS |
| AA-01 | Residencial | 4.375,49 | 40 | 40 | 23 | 17 |
| AA-02 | Residencial | 3.762,68 | 32 | 32 | - | 32 |
| AA-03 | Residencial | 5.595,79 | 55 | 55 | 10 | 45 |
| AA-04 | Residencial | 7.801,47 | 67 | 67 | 17 | 50 |
| TOTAL SUNC | | 21.535,43 | - | 194 | 50 | 144 |

Tabla 11. Previsión de viviendas en los ámbitos de Actuaciones Aisladas

Para la Actuación Aislada AA-01 se prevén 40 viviendas nuevas, pero como en la actualidad existen unas 23 viviendas ya en el ámbito según catastro, el aumento real de viviendas para la justificación de este apartado

es de 17 viviendas. De igual modo en el ámbito AA-02 son 32 viviendas (en la actualidad no existen viviendas en el ámbito), 45 viviendas en el AA-03, y 50 viviendas en el AA-04.

En definitiva, si consideramos el total de viviendas previstas en los sectores de SUNC y SUR-R propuestos por el presente PGOU (2.226 viviendas) y le añadimos las 2.975 viviendas previstas en el Sector S-1 “Los Pocillos” definido por el Plan General vigente, las 21 viviendas previstas en la U.E-14 definida por el Plan General vigente y las 144 viviendas estimadas en las cuatro actuaciones aisladas propuestas en Suelo Urbano, obtenemos un total de 5.366 nuevas viviendas, una cifra superior a las 5.227 viviendas que se han estimado necesarias para dar respuesta al incremento de población previsto en el periodo 2022-2042 en el municipio de Villanueva de la Cañada.

En consecuencia, puede afirmarse que la previsión de suelo residencial del presente Plan General es suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte y para la implantación de los nuevos equipamientos y servicios necesarios, proporcionando incluso un ligero margen de crecimiento que puede absorber la demanda de vivienda de la creciente población estudiante que asiste a los centros universitarios existentes en el municipio, así como dar cabida a un posible repunte de la población joven en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis de la pirámide de población contenida en el estudio demográfico realizado en el presente documento.

3.9. Previsiones de suelo para actividades productivas

El presente Plan General de Ordenación Urbana ha previsto suelo suficiente para una posible futura implantación de actividades productivas, industriales y logísticas en el término municipal de Villanueva de la Cañada. Teniendo en cuenta el incremento poblacional descrito en apartados anteriores, el planeamiento debe contemplar una oferta del suelo para usos industriales y terciarios de forma equilibrada con el desarrollo residencial.

El Plan General ha delimitado **un sector de Suelo Urbanizable con uso global industrial y un sector destinado a usos terciarios**. Se trata de los sectores **SUR-I1** y **SUR-T1**.

El sector SUR-I1 se sitúa al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.

El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

En la siguiente tabla se muestran los datos de la previsión de suelo para actividades productivas contemplada por el presente Plan General, señalando la superficie y la edificabilidad asignada a cada sector.

| ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | | |
|---|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| CÓDIGO | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | EDIFICABILIDAD (m ² c) |
| SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 61.375,63 |
| SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 68.347,88 |
| TOTAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | | | 129.723,51 |

Tabla 12. Análisis del crecimiento industrial planteado

Como puede observarse en la tabla anterior, la propuesta de suelo para actividades productivas prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana asciende hasta los 129.723,51 m²c.

No obstante, podrán reservarse en los sectores y ámbitos de actuación con uso residencial previstos superficie para la implantación de usos terciarios y comerciales, de carácter local, bien en las plantas bajas de edificios residenciales (cuando la ordenanza correspondiente lo permita), bien en parcela exclusiva, bien como uso alternativo (para dar la máxima flexibilidad) con el objetivo de fomentar la integración de usos en la trama urbana y dotar a las nuevas áreas residenciales de los servicios necesarios en su entorno próximo. Estas superficies se concretarán en los preceptivos Planes Parciales o en los planos de calificación del presente PGOU para aquellos sectores de suelo urbanizable donde se incorpore la ordenación pormenorizada.

3.10. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Aunque a día de hoy puede afirmarse que Villanueva de la Cañada es un municipio razonablemente bien equipado, las **nuevas áreas de desarrollo propuestas** (ámbitos de SUNC y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado) permitirán el **aumento de las superficies dotacionales** en el municipio, dando respuesta a las necesidades que se derivarán del incremento de la población estimado durante el periodo de vigencia del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Además, parte de las necesidades de equipamientos e incluso de zonas verdes podrán cubrirse también con dotaciones de carácter privado.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**, estableciendo la cesión mínima exigida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para los nuevos ámbitos y sectores. En todo caso, se garantizará al menos el mantenimiento de los estándares dotacionales actuales en el municipio de Villanueva de la Cañada.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, asistenciales, culturales, sanitarios, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una **categoría genérica de equipamientos** para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar, siendo el planeamiento de desarrollo el que, con mayor o menor concreción, establezca, en función de las necesidades futuras del municipio, dicha determinación. Será el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función

de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio, lo que proporcionará una **mayor flexibilidad en la aplicación del planeamiento**.

En relación a la **ubicación de los nuevos equipamientos y zonas verdes** previstas, se propone su localización en torno al viario estructurante en lugares con buena accesibilidad, preferentemente vinculados a los ejes de zonas verdes, conformando en la medida de lo posible corredores dotacionales. Concretamente, en los sectores SUR-R1 y SUR-R2 se prevé la cesión de equipamientos vinculados al nuevo anillo viario perimetral (prolongación de la Avenida de España y de la Avenida de la Sierra de Guadarrama) así como a la travesía de la M-600. En el sector SUR-R3 la localización de los equipamientos se vincula a lo largo del Camino de las Fuentes, junto al término municipal de Brunete y el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, para favorecer el acceso a las dotaciones también desde este. Finalmente, en el sector SUR-R4 se plantea la situación de los equipamientos en la zona noreste del sector, fomentando una mejor accesibilidad desde el núcleo existente de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica.

Por otra parte, en cuanto a la **ubicación de las nuevas zonas verdes** propuestas, se ha previsto disponer corredores verdes a lo largo de las vías públicas principales, así como de los cauces de los arroyos, de modo que puedan generarse ejes verdes equipados e integrados junto a las dotaciones previstas. En concreto, en el sector SUR-R1 se dispondrán a lo largo de la prolongación de la Avenida de la Sierra de Guadarrama (anillo viario perimetral), a lo largo de la carretera M-521 y junto al cauce del Arroyo de las Viñas. En el sector SUR-S2 también se preverán zonas verdes a lo largo de la prolongación de la Avenida de la Sierra de Guadarrama. En el sector SUR-R3 se dispondrán las zonas verdes a lo largo de la Avenida de España (anillo viario perimetral), del Camino de las Fuentes y del arroyo de las Cárcavas. En este sector se plantea también una banda de zonas verdes de 100 metros en colindancia con el límite del Suelo No Urbanizable de Protección, favoreciendo la protección de estos espacios y una transición adecuada hacia dicho suelo. Por último, en el sector SUR-R4 se reservarán para zonas verdes los terrenos colindantes a áreas con valores ambientales próximas al sector.

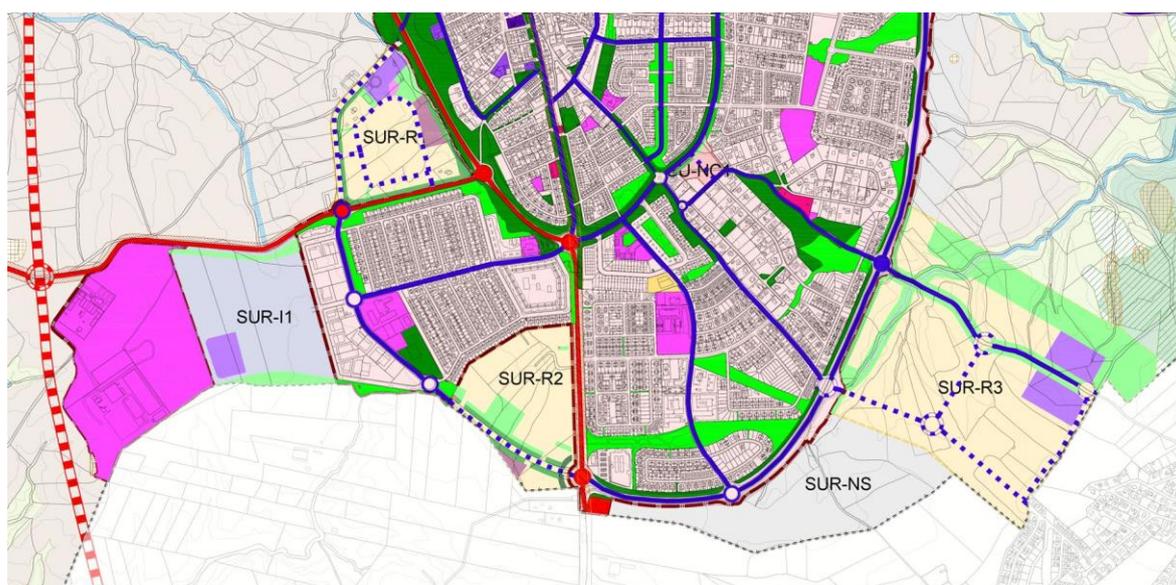


Figura 8. Nuevas dotaciones previstas en los desarrollos previstos al suroeste y sur del casco urbano

En cuanto a la **dotación de red viaria**, como se ha comentado anteriormente, se prevé completar el anillo viario perimetral exterior en la zona suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada. En concreto, al sector SUR-R2 se le asignará la ejecución del tramo que conecte la Avenida de España con la Avenida de la Sierra de Guadarrama y al sector SUR-R1 le corresponderá el cierre del anillo viario desde la Avenida de la Sierra de Guadarrama hasta la calle Quijorna. Ambos tramos se encuentran ya obtenidos en favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, aunque a día de hoy no se han ejecutado. Además, se ampliará la red viaria en la zona intersticial situada al sureste de Villanueva de la Cañada. En el sector SUR-R3 se prevé el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como la conexión con la red viaria existente en el municipio limítrofe de Brunete (calle Manuel de Falla). Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a la Avenida de España mediante una rotonda prevista a la altura de la prolongación de la Avenida Castilla La Mancha, para facilitar el acceso a estas nuevas áreas de desarrollo desde el anillo viario exterior. Por su parte, en el sector SUR-R4 se reforzará el acceso sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica a la carretera M-503 y se crearán nuevos viales de conexión con las calles Valle de Esteribar, Extrarradio Disem Mocha el Castillo y Valle del Roncal.

Además, se contempla la próxima ejecución del viario previsto en el sector S-1 “Los Pocillos” definido por el plan general vigente, que se encuentra culminando su desarrollo actualmente. Esta red viaria articulará el suelo urbano en la zona norte del núcleo de Villanueva de la Cañada, garantizando las necesarias conexiones con las carreteras M-600 y M-503 y con la Avenida de España.

Asimismo, se plantea la ejecución de un nuevo vial estructurante en el ámbito del SUNC-01, en prolongación de la calle Monteverdi desde el cruce de esta con la calle Cuba, hasta la Avenida de la Dehesa, cruzando el ámbito. Este nuevo tramo viario favorecerá una conexión más directa entre las urbanizaciones La Raya del Palancar – Guadamonte y el anillo viario interior del núcleo de Villanueva de la Cañada, constituido en su zona Este por la Avenida de la Dehesa.

No se puede obviar tampoco en las propuestas de dotación de red viaria las previsiones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid relativas al **desdoblamiento de la carretera M-600**, cuyo trazado previsto atravesaría la zona Oeste del término municipal de Villanueva de la Cañada, aunque a día de hoy no se cuenta con un trazado definitivo y vinculante. Su ejecución permitiría aliviar el tráfico de paso a través de la actual travesía de la M-600 por el casco urbano y conectaría la localidad de Brunete con la rotonda situada al norte del término municipal de Villanueva de la Cañada (intersección entre las carreteras M-600 y M-503). Este trazado orientativo podría habilitar una conexión con la zona Oeste del casco urbano a través de la carretera M-521.

Por otra parte, aunque se trata de un tramo viario ya ejecutado, hay que mencionar que el presente Plan General calificará como red supramunicipal la superficie afectada por la duplicación de la calzada de la carretera M-503 al norte del municipio, y se asignará al nuevo suelo urbanizable sectorizado previsto SUR-T1 de modo que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento urbanístico que legalmente les corresponda, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios particulares afectados. La adscripción concreta de esta red supramunicipal se definirá en las fases posteriores del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Además, el PGOU preverá el incremento de la **dotación de aparcamientos** en el núcleo principal de Villanueva de la Cañada, con el fin de paliar la carencia detectada de plazas de parking. Además de los posibles

aparcamientos disuasorios que podrán implantarse en las áreas de nuevo desarrollo previstas en las zonas colindantes al suelo urbano, se implementarán nuevas superficies de aparcamiento mediante actuaciones de regeneración del suelo urbano consolidado, obteniendo nuevas plazas en el interior de la trama urbana existente.

3.11. Propuesta en relación a las redes de infraestructuras y servicios urbanos

En cuanto a la **red de abastecimiento**, el Plan General deberá prever el refuerzo de algunas de las conducciones de abastecimiento, considerando también la posibilidad de ampliación de los depósitos actuales o la construcción de otros nuevos. Se continuará con el desarrollo de la red de agua regenerada actual.

En cuanto a la **red de saneamiento**, a priori, la capacidad de tratamiento de las estaciones depuradoras con que cuenta el municipio es suficiente teniendo en cuenta las actuaciones de ampliación previstas por el Canal de Isabel II sobre las mismas. Por tanto, las actuaciones a desarrollar irán encaminadas al refuerzo y renovación de los colectores actuales.

En relación a las **infraestructuras de gestión de residuos urbanos**, el Plan General preverá la dotación de **instalaciones de almacenamiento y tratamiento de residuos industriales**, así como de residuos peligrosos y no peligrosos. Se implementarán también **instalaciones de gestión de residuos de construcción y demolición**.

En cuanto a la red de **suministro de energía eléctrica**, el nuevo Plan General ha de considerar el refuerzo de la red con la incorporación o mejora de centros de transformación y/o subestaciones eléctricas.

En lo que respecta a las **redes de telecomunicación**, el servicio, en general, es bueno, siendo las actuaciones propuestas las relativas al despliegue de la red 5G y a la finalización de la disponibilidad de fibra óptica en todo el municipio.

Por último, en cuanto a la distribución de **gas natural**, no se detectan problemas relevantes en cuanto al suministro de este servicio, limitándose las actuaciones necesarias a ampliar dicha red a los nuevos desarrollos.

En cuanto a la **movilidad urbana**, la carencia de zonas de aparcamiento suficientes representa, quizás, el principal problema detectado, especialmente en el centro del núcleo de Villanueva de la Cañada y en las zonas de actividad económica y educativa. Sería importante también el incorporar incentivos al uso de modos de transporte sostenibles, ampliando e interconectando la red de carriles bici.

3.12. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables

de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el plan plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos o agrícolas, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, incluidos en categorías específicas.

Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

3.13. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio.

El presente documento incorpora entre su documentación el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se recogen los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan. Asimismo, se incluyen otros bienes recogidos por Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS) en el municipio de Villanueva de la Cañada.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerán condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

3.14. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos y **mejorando la movilidad urbana**.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), ampliando la **Red Ciclable** existente. Uno de los objetivos de mejora de la movilidad en el municipio es potenciar el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta. En este sentido se propone desde el Plan General la ampliación de la red de carriles bici existente en el municipio, que actualmente cuenta con unos 16,5 kilómetros de senda ciclable existente y otras 3,5 km. en proyecto. El objetivo es promover el uso de la bicicleta como medio seguro de movilidad y fomentar hábitos saludables. Se implantarán **nuevos tramos de carril-bici** que garanticen la continuidad de la red. Se pretende que el carril bici esté debidamente segregado de las zonas para peatones o vehículos. Se dispondrá preferentemente en las áreas de nuevo desarrollo previstas, a lo largo de los corredores verdes paralelos a los viales estructurantes, y conectando las zonas dotacionales con las residenciales.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos. Se desarrollarán los “caminos escolares” para facilitar el trayecto de los alumnos a su centro escolar en condiciones de seguridad.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias, especialmente en el casco urbano del núcleo principal de Villanueva de la Cañada.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.
- Aliviar el tráfico de paso de la travesía de la carretera M-600 a través del suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada.
- Mejorar la accesibilidad del casco urbano consolidado desde las carreteras exteriores y garantizar la permeabilidad con los nuevos desarrollos, conectando adecuadamente el casco y las zonas residenciales con las áreas de nuevos crecimientos previstos.
- Implementar actuaciones de remodelación en el suelo urbano consolidado con el fin de conseguir la pacificación del tráfico y la mejora de las condiciones de uso de la red viaria.

- Sustituir las luminarias actuales por LED y el refuerzo de la iluminación en los cruces y pasos de cebra, para mejorar la calidad de la iluminación y el consumo energético.

3.15. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los valores ambientales del municipio de Villanueva de la Cañada, es de señalar:

- El Plan General de Ordenación Urbana busca la preservación de aquellos suelos protegidos por legislación sectorial mediante su inclusión en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección** (SNUP-E).
- La protección de las **áreas naturales de interés** como el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, y la Zona de Especial Conservación, se garantizará a través de su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E).

Respecto al **Espacio Natural Protegido** (Parque Regional del Curso medio del Guadarrama y su entorno) el Plan General respeta lo dispuesto en su instrumento de ordenación (P.O.R.N.), que establece la zonificación del espacio en función de sus valores intrínsecos, distinguiendo 3 categorías principales conforme a la citada zonificación (Máxima Protección, Protección y Mejora, y Mantenimiento de la Actividad).

De igual modo, en el espacio de la **Red Natura 2000** (ZEC Cuenca del río Guadarrama), el Plan General garantizará la preservación de este ámbito incluyendo en su normativa las medidas de conservación establecidas en su correspondiente Plan de Gestión.

En este aspecto conviene reseñar que el espacio ocupado por el Parque Regional y la Zona de Especial Conservación en el municipio resulta coincidente, por tanto, las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección del Parque Regional suponen suficiente protección para ambos espacios.

- Las **vías pecuarias** quedan protegidas mediante su inclusión en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).
- El Plan General protege los **cauces y riberas** que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR), preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General preserva los **montes preservados**, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial en materia de montes, incluyendo los terrenos afectados en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes (SNUP-E-M).
- Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana garantiza la protección de aquellos enclaves del municipio que presentan valores ambientales significativos pero que no se encuentran amparados por una normativa sectorial que garantice su conservación, mediante su inclusión en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado**.

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado se definen dos subcategorías: **Protección Agrícola** (SNUP-P-AG) y **Protección Paisajística** (SNUP-P-PA). En la

primera se incluyen las áreas del territorio que requieren ser preservadas para los usos agrícolas, mientras que la segunda engloba los terrenos del suelo que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se trata en general de terrenos con masas arboladas y presencia de hábitats naturales no prioritarios en algunos casos. Además se ha incluido en esta subcategoría de Protección Paisajística una banda de protección de cien metros colindante al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.

- Las repercusiones ambientales derivadas del **tráfico** generado por la ordenación propuesta quedan controladas mediante las medidas a adoptar derivadas de la legislación vigente en materia de contaminación acústica y atmosférica.
- Por otra parte, el proceso de evaluación y selección de **alternativas** garantiza el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de evaluación ambiental estratégica.

Título IV. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Introducción

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías y subcategorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de **Suelo Urbano**, **Suelo Urbanizable** y **Suelo No Urbanizable de Protección**, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

1.2. Clasificación y categorías del suelo

La totalidad del suelo del término municipal de Villanueva de la Cañada se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- **Suelo Urbano (SU):** comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano las Unidades de Ejecución y los Sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Se incluye también en Suelo Urbano el sector S-1 “Los Pocillos”, que cuenta también con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del presente documento se encuentra culminando la gestión para su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas en dicho sector se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento. Por último, el área de equipamiento municipal delimitada en el PGOU al suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, compuesta por el cementerio y tanatorio de Villanueva de la Cañada, el punto limpio y la planta de compostaje de Villanueva de la Cañada, también se incluyen dentro del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se divide en 7 Áreas Homogéneas: AH-01, AH-02, AH-03, AH-04, AH-05, AH-06 y AH-07.

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado** y el **Suelo urbano No Consolidado**.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por un Ámbito de Actuación (SUNC-01 “La Dehesa”) con uso global residencial.

La superficie total del Suelo Urbano es de 10.818.545,30 m²s que representa un 31,10% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 31,07% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,03%.

- **Suelo Urbanizable (SUR):** son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). Se han previsto dos categorías de Suelo Urbanizable: sectorizado y no sectorizado.

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente plan general que deben transformarse en suelo urbano. Para ello se han delimitado en 6 sectores, 4 de ellos residenciales (SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4), uno industrial (SUR-I1) y uno terciario (SUR-T1).

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** el resto de suelos, que no se considera necesario que sean urbanizados conforme a las necesidades materiales analizadas por el equipo redactor.

La superficie total de Suelo Urbanizable es de 3.126.416,26 m² de suelo, que representa un porcentaje de 8,98% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbanizable Sectorizado se limita exclusivamente a 1.807.012,95 m² de suelo, lo que representa un 5,19% del total del término municipal.

- **Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, Suelo No Urbanizable de **Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso. En este sentido se han considerado las subcategorías de SNUP-E de Carreteras, Cauces y Riberas, de Vías Pecuarias, de Montes, Cultural y del Parque Regional. En la categoría de Protección Preservado se incorporan dos subcategorías, para protección Paisajística y Agrícola.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 20.842.053,11 m²s, que representa un porcentaje del 59,91 % de la superficie total del término municipal.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies de suelo que el presente Avance del Plan General incluye en cada clase de suelo, en comparación con las superficies previstas en la alternativa 0 de no desarrollo.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | ALTERNATIVA 0 | | ALTERNATIVA 4 | |
|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | SUPERFICIE (m2s) | % T.M. | SUPERFICIE (m2s) | % T.M. |
| SUELO URBANO | SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) | 8.039.755,00 | 23,11% | 10.807.024,32 | 31,07% |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) | 119.789,00 | 0,34% | 11.520,98 | 0,03% |
| SUELO URBANIZABLE | SECTORIZADO (SUR) | 3.321.458,00 | 9,55% | 1.807.012,95 | 5,19% |
| | NO SECTORIZADO (SUR-NS) | 924.226,00 | 2,66% | 1.319.403,31 | 3,79% |
| SUELO NO URBANIZABLE (SNUP) | | 22.381.786,00 | 64,34% | 20.842.053,11 | 59,91% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.014,67 | 100,00% | 34.787.014,67 | 100,00% |

Tabla 13. Superficies de cada clase de suelo

1.3. Suelo Urbano

1.3.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento

anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características actuales que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al suelo urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

También se han incluido aquellos ámbitos que se encuentran culminando la gestión para su desarrollo, por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

1.3.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por todos los solares y por 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, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01: el casco de Villanueva de la Cañada, el núcleo urbano de La Raya del Palancar – Guadamonte, el núcleo urbano de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que son aquellas en las que se mantiene, con carácter general, el planeamiento parcial que sirvió de desarrollo en su momento a dicha área (API-1, API-2, API-3, API-4, API-5, API-6, API-7, API-8, API-10 y API-12), y el área tramitada por el artículo 16 de la Ley del Suelo correspondiente al Aquópolis (A16-1).
- Las Unidades de Ejecución definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Se trata de las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-4, UE 5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11 y UE-13. Asimismo, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que integraban la antigua UE-3 puesto que cumplen los requisitos legalmente establecidos para su inclusión en esta categoría de suelo. Además, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los suelos incluidos en la antigua UE-14, ya que su grado de desarrollo se encuentra muy avanzado (aprobado el proyecto de reparcelación y tramitándose el proyecto de urbanización), por lo que antes de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana habrán alcanzado la condición de solares en Suelo Urbano Consolidado.
- Los Sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización. Se trata de los sectores S-2 “Las Cárcavas” y S-4 “La Pasada”. Además, se incluye también en Suelo Urbano Consolidado el sector S-1 “Los Pocillos”, que cuenta también con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del

presente documento se encuentra culminando la gestión para su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas en dicho sector se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

- El área de equipamiento municipal delimitada en el PGOU al suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, compuesta por el cementerio y tanatorio de Villanueva de la Cañada, el punto limpio y la planta de compostaje de Villanueva de la Cañada.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 1º. 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.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
- 5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 financiación 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 se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de 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.

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

1.3.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado el siguiente ámbito:

- **SUNC-1:** Ámbito destinado a uso global residencial, situado en el núcleo de Villanueva de la Cañada junto al anillo viario interior (Avenida de la Dehesa). Este ámbito está formado por los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a. 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.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. 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, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla 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:

- a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b. 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.
- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de 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.

- d. Costear y, en su caso, ejecutar en 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 o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- e. 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.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

- c. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

1.4. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, *“tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”*.

1.4.1. Categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado

Se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** estrictamente aquellos suelos que *“el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”*.

Se han clasificado por tanto seis sectores de **Suelo Urbanizable Sectorizado**, conformando una única área de reparto, y se localizan colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste y sureste, en el entorno del polígono industrial al oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, y en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica.

Se han propuesto tres diferentes usos globales en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el Uso Global **Residencial** para cuatro de los seis sectores, el Uso Global **Terciario** para otro y el Uso Global **Industrial** para el último sector.

La división en sectores se ha basado en criterios como la inclusión de parcelas catastrales completas, en la medida de lo posible, y el establecimiento de una superficie con un tamaño apropiado para facilitar su ágil gestión y ejecución.

El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por los siguientes sectores:

- Sector **SUR-R1**, con uso global residencial. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona oeste, junto a las carreteras M-600 y M-521. Se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 “Las Viñas”. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo oeste.
- Sector **SUR-R2**, con uso global residencial. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste. Se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 5 “El Tejar”. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste.
- Sector **SUR-R3**, con uso global residencial. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU al sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del casco urbano con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como el Camino de las Fuentes, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes. En la zona colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección se respetará una banda perimetral de 100 m. que se destinará a zonas verdes, usos deportivos, etc.
- Sector **SUR-R4**, con uso global residencial. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. El Sector SUR-R4 se localiza sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales). En el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue anulado por sentencia judicial. En nuevo PGOU planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.
- Sector **SUR-I1**, con uso global industrial. Este sector constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global industrial y se plantea con el objeto de potenciar los usos industriales y dar respuesta a una posible demanda futura. Se trata de los suelos situados al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.

- Sector **SUR-T1**, con uso global terciario. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global terciario del PGOU con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación del preceptivo Plan Parcial así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, salvo en aquellos sectores en los que el Plan General incorpore la ordenación pormenorizada, para los cuales no será exigible la tramitación del Plan Parcial. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante. El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,29 ua/m²s**. En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.

1.4.2. Categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** el resto de suelos urbanizables, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado clasificado por el presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentra constituido por una corona de suelo en torno al núcleo principal de Villanueva de la Cañada (al este y al sur), incluyendo los terrenos ocupados por el campo de Golf al Este del casco.

El desarrollo de actuaciones urbanizadoras de transformación de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá el cambio de la categoría de los suelos a Urbanizable Sectorizado mediante la redacción de un Plan de Sectorización.

Al delimitar sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del Área de Reparto delimitada por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Cada Plan de Sectorización que se desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación de Sector propuesta respecto a la estructura territorial urbana municipal. Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie al más pequeño de los Sectores definidos en el presente Plan, incluyendo las Redes Públicas adscritas, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Los Planes de Sectorización garantizarán las conexiones con la trama urbana del Suelo Urbanizable Sectorizado colindante y con el Suelo Urbano, en su caso, asegurando especialmente la continuidad de las redes supramunicipales y generales de infraestructuras de comunicaciones viarias previstas.

Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización resolverá la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

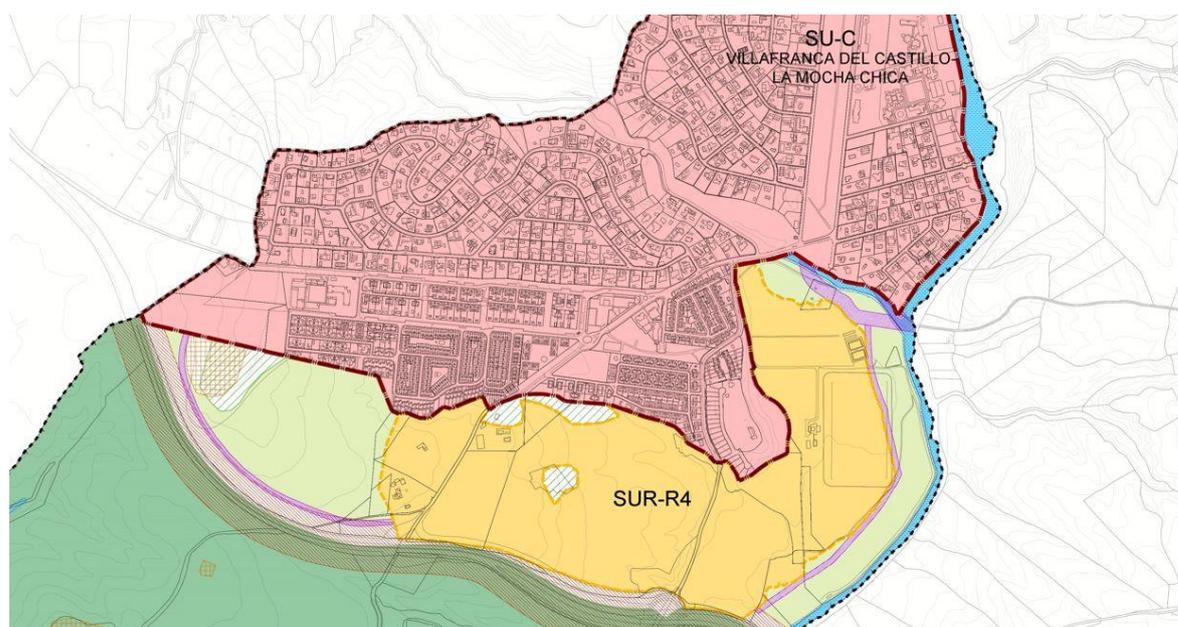
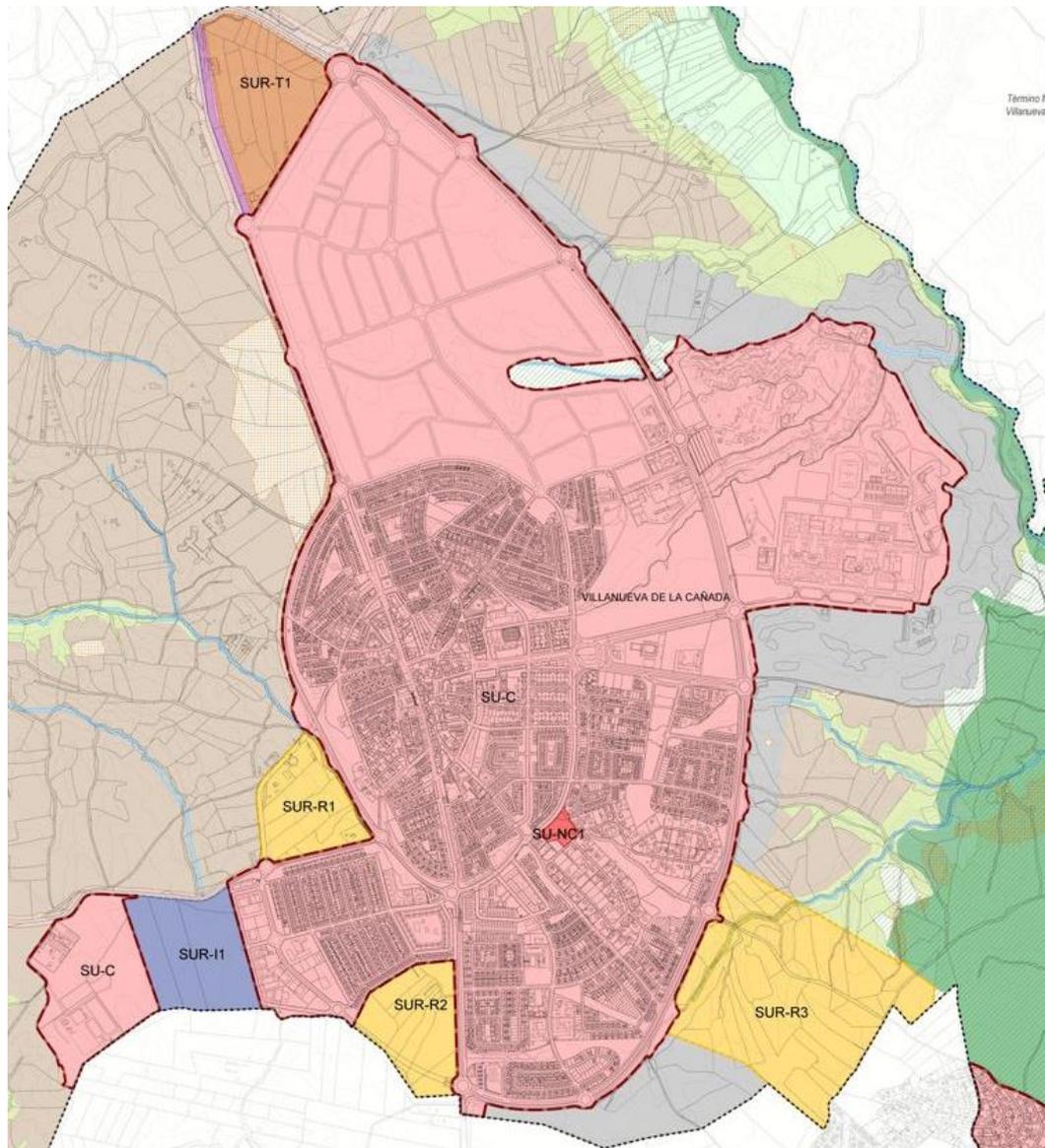


Figura 9. Extracto del plano de Clasificación. Suelo Urbanizable propuesto



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

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

SUELO URBANIZABLE (SUR)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)

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

Figura 10. Extracto del plano de Clasificación. Suelo Urbanizable propuesto

1.5. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)** comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | |
|---|------------------------------|------------------|
| SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP) | PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E) | PARQUE REGIONAL |
| | | CARRETERAS |
| | | CAUCES Y RIBERAS |
| | | VÍAS PECUARIAS |
| | | MONTES |
| | | CULTURAL |
| | PRESERVADO (SNUP-P) | AGRÍCOLA |
| | | PAISAJÍSTICA |
| | | |

Tabla 14. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección delimitadas

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**, incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

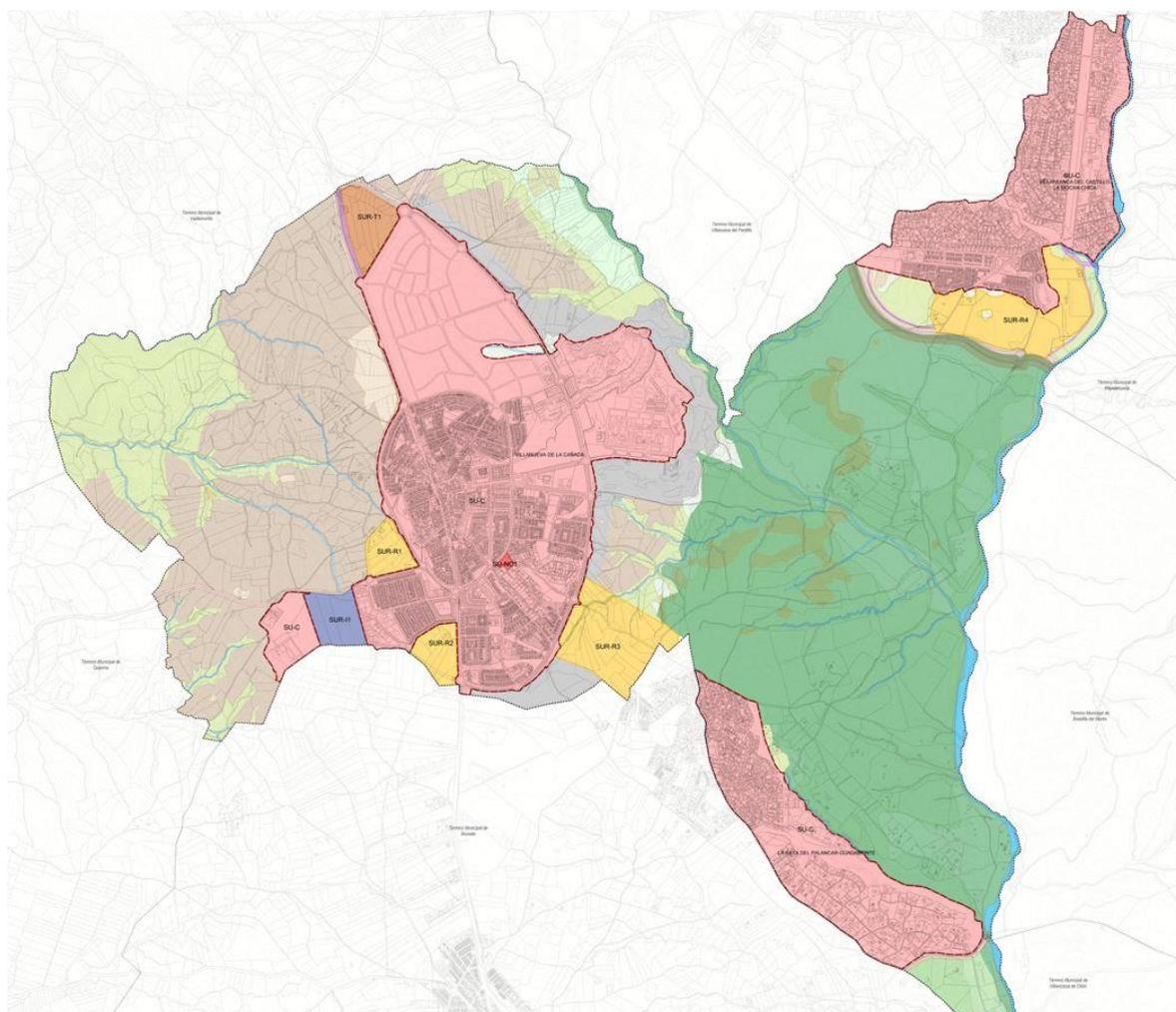
- **SNUP-E del Parque Regional - Máxima Protección (SNUP-E-PR1):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Máxima Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR2):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Protección y Mejora del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR3):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Mantenimiento de la Actividad del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-600, M-521, M-503 y M-513.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.

- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes (SNUP-E-M):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial constituidos por los Montes catalogados como Preservados existentes en el término municipal, sobre todo en su zona Este.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P):** incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P Agrícola (SNUP-P-AG):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en la zona Oeste del término municipal y también en algunas áreas al Este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, que requieren ser preservados para los usos agrícolas.
- **SNUP-P Paisajística (SNUP-P-PA):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se localizan principalmente en el extremo Oeste del término municipal, así como en el entorno de diversos cauces que atraviesan el municipio. Asimismo, se ha incluido en esta subcategoría una banda de suelo de cien metros colindante al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, como banda de protección del espacio natural protegido.



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)

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

Figura 11. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)

Capítulo 2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS

2.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- **Redes Públicas Supramunicipales**
- **Redes Públicas Generales**
- **Redes Públicas Locales**

2.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**
 - Redes de comunicaciones (redes viarias, redes ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, telefónicas, etc.)
 - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.)
 - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc.)
- **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.

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

2.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Villanueva de la Cañada, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por las carreteras existentes que atraviesan el municipio: la M-503, M-600, M-521 y la M-513, así como sus vías de servicio.
En cuanto a infraestructuras supramunicipales previstas, el PGOU tendrá en consideración el desdoblamiento de la carretera M-600 por la zona oeste del término municipal, de acuerdo a las previsiones de la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que atravesará el municipio desde la localidad de Brunete hasta la rotonda de conexión de la M-600 con la M-503, en el límite norte del término municipal de Villanueva de la Cañada. Se estudiará la posibilidad de plantear un acceso a dicha infraestructura supramunicipal futura desde la zona oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, a través de la actual carretera M-521. En todo caso, el trazado del desdoblamiento de la carretera M-600 recogido en el presente Documento de Avance no es vinculante y tiene carácter únicamente orientativo. El trazado definitivo será el que decida la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su momento.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Villanueva de la Cañada son las siguientes:
 - Cordel de la Espernada
 - Vereda de la venta de San Antón
 - Cordel Segoviano
- Red Supramunicipal de Equipamientos: constituida por la superficie prevista para esta finalidad en el sector SUR-R1 conforme al Plan de Sectorización actualmente en tramitación.
- Red Supramunicipal de Zonas Verdes: constituida por la superficie prevista para esta finalidad en el sector SUR-R2 conforme al Plan de Sectorización actualmente en tramitación.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formado por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por los colectores generales y la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Guadarrama Medio al sur del municipio.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural, formado por un gran gaseoducto que atraviesa el municipio.

2.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, diseñada en base a criterios de funcionalidad, jerarquización y continuidad en la trama, está constituida principalmente por una serie de viarios estructurantes en el propio casco del núcleo de Villanueva de la Cañada, como son la

Avenida Dehesa que forma parte del anillo viario interior y varios viales interiores a ese anillo, la Calle Real, parte de la Avenida Juan Gris, la Calle Paneras, la Calle Quijorna, Calle Eras de Móstoles, Calle Noria, parte de la Calle Barrancas, Calle Pocillos, Calle Miguel de Unamuno, Calle Miralrío, Calle Empedrada, Calle Carretas, Calle Azucenas, parte de la Calle Cristo, Calle Monasterio de Leyre, parte de la Calle del Espejo, Camino Móstoles, Calle Pinar y Avenida de Gaudí; la Avenida de España que forma el anillo viario perimetral por el este y las calles de conexión entre los dos anillos viarios, la Avenida Mirasierra, Avenida Universidad, Avenida de Madrid, el Camino de las Fuentes que continua hasta las urbanizaciones de La Raya del Palancar – Guadamonte, Calle Cuba, Avenida Castilla la Mancha y Avenida de La Rioja; en el extremo suroeste la Calle Sierra de Guadarrama y la Calle Sierra de Gredos.

En el núcleo de población de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica la red general viaria la forman los viarios estructurantes Avenida Castillo de Antequera, Calle Castillo de Alarcón, la conexión de estas mediante la Calle Castillo de Peñafiel, parte de la Calle Castillo de Barcience, la Avenida de Los Castillos que conecta este núcleo con la M-509, la Calle Valle del Roncal, Calle Valle de Esteribar y el Extrarradio Disem. Mocha del Castillo y su continuidad hasta la Agencia Espacial Europea.

En el núcleo de población de La Raya del Palancar – Guadamonte forman la red general viaria el Camino de la Raya en el límite con el término municipal de Brunete, la Calle Cetrería y la Carretera de Acceso a La Raya del Palancar y el Camino Palancar Zona XII que conectan las urbanizaciones con la carretera M-513.

Para los nuevos sectores y ámbitos previstos se han grafiado los viales propuestos de la Red general de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias en los planos de ordenación. Estos viales solucionaran el acceso a las nuevas áreas de crecimiento previstas y su conexión con la trama urbana preexistente, dando continuidad a la red actual de forma que los viales de las nuevas áreas queden integrados en la red. Se prevé completar el anillo viario perimetral exterior en la zona suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada. En concreto, al sector SUR-R2 se le asignará la ejecución del tramo que conecte la Avenida de España con la Avenida de la Sierra de Guadarrama y al sector SUR-R1 le corresponderá el cierre del anillo viario desde la Avenida de la Sierra de Guadarrama hasta la calle Quijorna. Ambos tramos se encuentran ya obtenidos en favor del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, aunque a día de hoy no se han ejecutado. Además, se ampliará la red viaria en la zona intersticial situada al sureste de Villanueva de la Cañada. En el sector SUR-R3 se prevé el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como la conexión con la red viaria existente en el municipio limítrofe de Brunete (calle Manuel de Falla). Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a la Avenida de España mediante una rotonda prevista a la altura de la prolongación de la Avenida Castilla La Mancha, para facilitar el acceso a estas nuevas áreas de desarrollo desde el anillo viario exterior. Por su parte, en el sector SUR-R4 se reforzará el acceso sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica a la carretera M-503 y se crearán nuevos viales de conexión con las calles Valle de Esteribar, Extrarradio Disem Mocha el Castillo y Valle del Roncal.

Además, se contempla la próxima ejecución del viario previsto en el sector S-1 “Los Pocillos” definido por el plan general vigente, que se encuentra culminando su desarrollo actualmente. Esta red viaria articulará el suelo urbano en la zona norte del núcleo de Villanueva de la Cañada, garantizando las necesarias conexiones con las carreteras M-600 y M-503 y con la Avenida de España.

Asimismo, se plantea la ejecución de un nuevo vial estructurante que forme parte de la Red General en el ámbito del SUNC-01, en prolongación de la calle Monteverdi desde el cruce de esta con la calle Cuba, hasta la Avenida de la Dehesa, cruzando el ámbito. Este nuevo tramo viario favorecerá una

conexión más directa entre las urbanizaciones La Raya del Palancar – Guadamonte y el anillo viario interior del núcleo de Villanueva de la Cañada, constituido en su zona Este por la Avenida de la Dehesa.

- Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, constituida por diferentes depósitos existentes en el término municipal.
- Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Villanueva de la Cañada ubicada al norte del municipio.
- Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad.
- Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural.
- Red General de Equipamientos Sociales, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad. Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas.
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal.

2.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado los principales viales de la red local a la hora de establecer las conexiones de los sectores con áreas colindantes. Estos viales serán vinculantes en cuanto a sus puntos de conexión y orientativos en cuanto a su trazado, pudiendo ajustarse en el Plan Parcial.

- Red Local de Equipamientos Sociales, constituida por aquellos equipamientos educativos, deportivos, sanitarios-asistenciales, socio-culturales, religiosos, de servicios urbanos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado unas superficies para la Red Local de Equipamientos que cumplen los estándares exigidos legalmente, con el objetivo de establecer la ubicación preferente dentro del sector para estas superficies de cesión. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.
- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores y zonas verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado unas superficies para la Red Local de Zonas Verdes que cumplen los estándares exigidos legalmente, con el objetivo de establecer la ubicación preferente dentro del sector para estas superficies de cesión. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.
- Red Local de Servicios de Infraestructuras, formado por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU. No obstante, se ha incluido en el Avance una primera propuesta de redes locales en los planos de calificación del suelo, que se definirá con más detalla en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

2.6. Adscripción de Redes Públicas a sectores

2.6.1. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas.

El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En los cuadros siguientes se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

| Sector | RED SUPRAMUNICIPAL (m2s) | | | | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|-------------|------------|------------------|
| | VVPP | ZV | EQ | INF | CARRETERAS | TOTAL |
| SUR-R1 "Las Viñas" | | | 8.154,28 | | | 8.154,28 |
| SUR-R2 "El Tejar" | | 1.407 | 2.958,91 | | 6.861,05 | 11.226,96 |
| SUR-R3 "Villanueva Sur" | | | | | | |
| SUR-R4 "Los Cantizales" | 15.120,95 | | | | | 15.120,95 |
| SUR-I1 "Industrial" | | | | | | |
| SUR-T1 "Terciario" | 140,90 | | | | | 140,90 |
| TOTAL SUR-S | 15.261,85 | 1.407,00 | 11.113,19 | 0,00 | | 35.038,26 |

Tabla 15. Adscripción de Redes Públicas Supramunicipales a sectores

| Sector | RED GENERAL (m2s) | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | ZV | EQ | INF | RV | TOTAL |
| SUR-R1 "Las Viñas" | 11.643,24 | 10.496,17 | | 26.146,76 | 48.286,17 |
| SUR-R2 "El Tejar" | 8.866,81 | | | 18.189,24 | 27.056,05 |
| SUR-R3 "Villanueva Sur" | | 35.469,38 | | 30.784,13 | 66.253,51 |
| SUR-R4 "Los Cantizales" | | 70.095,27 | | 51.458,52 | 121.553,79 |
| SUR-I1 "Industrial" | | 12.636,16 | | | 12.636,16 |
| SUR-T1 "Terciario" | 5.203,04 | 13.037,22 | | | 18.240,26 |
| TOTAL SUR-S | 25.713,09 | 141.734,20 | 0,00 | 126.578,65 | 294.025,94 |
| SUNC-01 "La Dehesa" | 750,81 | | | 1.603,20 | 2.354,01 |
| TOTAL SUNC | 750,81 | | | 1.603,20 | 2.354,01 |
| TOTALES | 26.463,9 | 141.734,20 | 0,00 | 128.181,85 | 296.379,95 |

Tabla 16. Adscripción de Redes Públicas Generales a sectores

| Sector | RED LOCAL (m2s) | | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| | ZV | EQ | INF | RV | TOTAL |
| SUR-R1 "Las Viñas" | 6.786,56 | 1.217,71 | 78,28 | 6.336,31 | 14.418,86 |
| SUR-R2 "El Tejar" | 13.290,92 | | 194,20 | 12.885,79 | 26.370,91 |
| SUR-R3 "Villanueva Sur" | 128.448,95 | | | 1.482,58 | 129.931,53 |
| SUR-R4 "Los Cantizales" | 96.373,44 | | | | 96.373,44 |
| SUR-I1 "Industrial" | 17.149,88 | | | 27.997,76 | 45.147,64 |
| SUR-T1 "Terciario" | 19.555,84 | | | 14.651,91 | 34.207,75 |
| TOTAL SUR-S | 281.605,59 | 1.217,71 | 272,48 | 63.354,35 | 346.450,13 |
| SUNC-01 "La Dehesa" | 571,56 | | | | 571,56 |
| TOTAL SUNC | 571,56 | | | | 571,56 |
| TOTALES | 828.177,15 | 1.217,71 | 272,48 | 63.354,35 | 347.021,69 |

Tabla 17. Adscripción de Redes Públicas Locales a sectores

También deberán costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

- 1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.
- 2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- 3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

2.7. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

2.7.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En el caso de Villanueva de la Cañada, se ha previsto una reserva de suelo para las redes supramunicipales de 35.038,26 m², adscrita a los sectores de suelo urbanizable SUR-R1, SUR-R2, SUR-R4 y SUR-T1.

Debe señalarse que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid no establece estándares mínimos para el cumplimiento de la reserva de suelo para las redes municipales.

2.7.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados y a los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

| REDES GENERALES | | | | | |
|-------------------|-------------|-------------------------------------|---|------------------------------|----------------------------------|
| ÁMBITO | | SUPERFICIES | | SISTEMAS GENERALES | |
| CÓDIGO | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c) | SUP. NETA (m ² s) | SUP. NETA / 100 m ² c |
| SUNC-01 | Residencial | 11.520,98 | 1.382,52 | 2.354,01 | 170 |
| TOTAL SUNC | | 11.520,98 | 1.382,52 | 2.354,01 | 170 |
| SUR-R1 | Residencial | 137.568,84 | 48.149,09 | 48.286,17 | 100 |
| SUR-R2 | Residencial | 147.473,73 | 51.615,81 | 27.056,05 | 52 |
| SUR-R3 | Residencial | 531.518,18 | 186.031,36 | 66.253,51 | 35 |
| SUR-R4 | Residencial | 596.348,52 | 117.835,50 | 121.553,79 | 103 |
| SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 61.375,63 | 12.636,16 | 20 |
| SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 68.347,88 | 18.240,26 | 26 |
| TOTAL SURS | | 1.807.012,95 | 533.355,27 | 294.025,94 | 55 |
| TOTAL | | 1.818.533,93 | 534.737,79 | 296.379,95 | 55 |

Tabla 18. Redes de Sistemas Generales

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a 534.737,79 m² edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20 m²s por cada 100 m²c lucrativos, es decir, 106.947,56 m²s.

Se ha previsto en el Plan General un total de 296.379,95 m²s de suelo reservado para las Redes Generales adscrito a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie es superior al mínimo requerido. Por

tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere.

2.7.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado al menos las siguientes superficies para redes locales:

- La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

Capítulo 3. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

3.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de **siete Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo incluida en cada una de ellas:

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------|
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA | | SUPERFICIE TOTAL (m2s) |
| Código | Denominación | |
| AH-01 | Zona Centro Villanueva de la Cañada | 2.073.882,04 |
| AH-02 | Ensanche Norte "Los Pocillos" | 1.614.628,10 |
| AH-03 | Zona Aquópolis - Universidad | 955.244,65 |
| AH-04 | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada | 1.698.593,88 |
| AH-05 | Zona Industrial - Dotacional suroeste | 322.327,42 |
| AH-06 | Villafranca del Castillo - La Mocha Chica | 2.368.211,72 |
| AH-07 | La Raya del Palancar - Guadamonte | 1.785.657,49 |
| TOTAL | | 10.818.545,30 |

Tabla 19. Superficie de las Áreas Homogéneas delimitadas

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Villanueva de la Cañada. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, ya que las urbanizaciones de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y La Raya del Palancar – Guadamonte se encuentran en una situación de aislamiento con respecto al núcleo poblacional de Villanueva de la Cañada, donde se localiza el casco tradicional. En otros casos, como los desarrollos más recientes al norte y sureste de la Avda. Dehesa y al suroeste de la M-600, el límite del AH se corresponde con el del planeamiento de desarrollo mediante el cual se desarrolló el ámbito, con las necesarias revisiones derivadas de actualizaciones cartográficas. Y por último otros casos que no pueden ser vinculados a ningún tejido de su entorno y constituyen ámbitos claramente diferenciados e independientes.

En la siguiente imagen se muestra la delimitación de las áreas mencionadas anteriormente. En ella se puede apreciar que el AH-01 integra el núcleo central e histórico de la localidad junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma concéntrica en torno al mismo, el AH-02 está constituida por el sector S-1 "Los Pocillos" definido por el plan general vigente junto con los viales que lo circundan, el AH-03 está constituida por suelos urbanos de uso terciario y dotacional, el AH-04 incluye las zonas de ensanche por donde se produjo la expansión de la población hacia el sur situadas de forma concéntrica al casco tradicional, el AH-05 está constituida por el área discontinua de uso no residencial localizada al suroeste del núcleo principal, y por último el AH-06 y AH-07 que recogen las urbanizaciones de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y La Raya del Palancar – Guadamonte aisladas con respecto al núcleo principal.

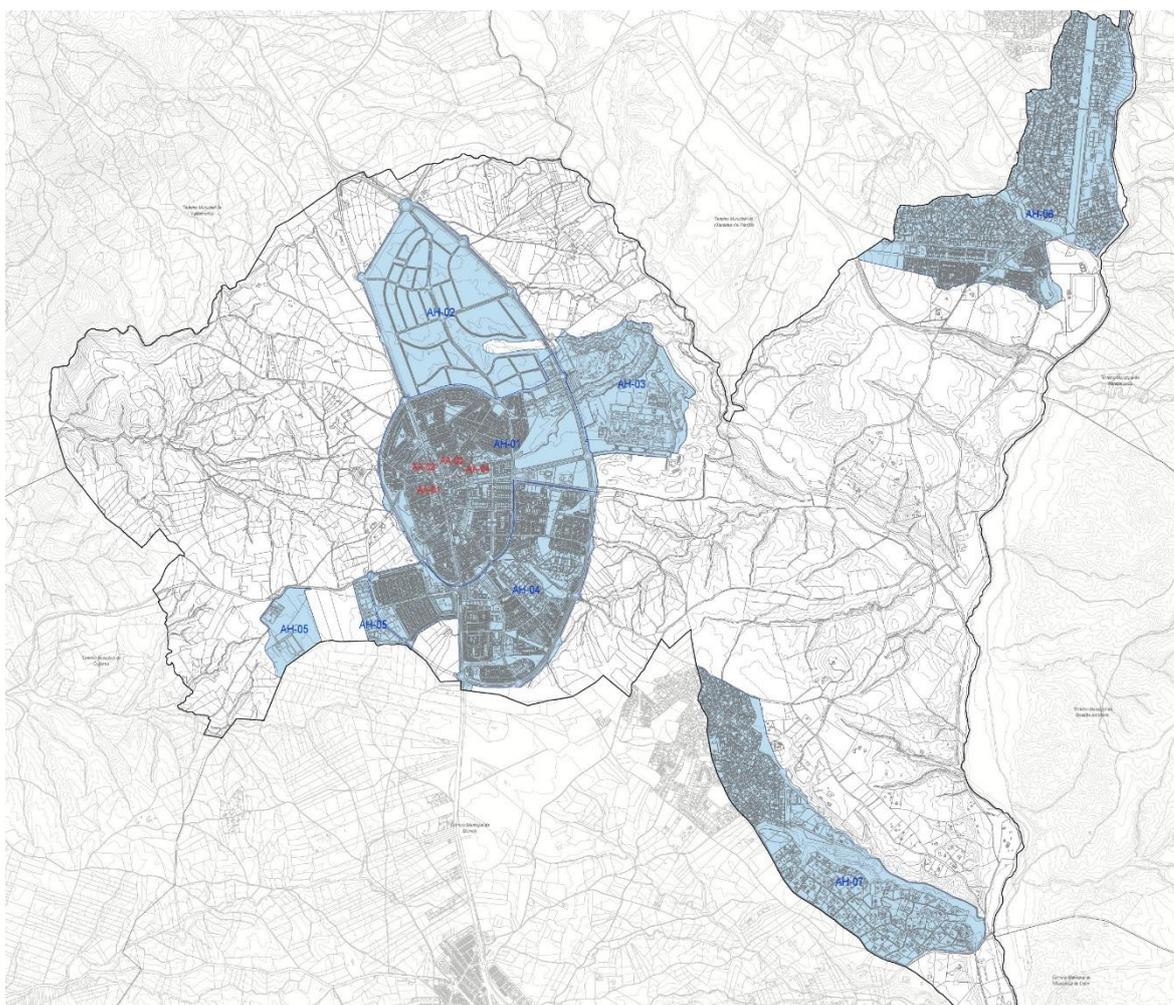


Figura 12. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, establece las siguientes determinaciones para cada área homogénea:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.”

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito.

En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas. De igual manera, las determinaciones estructurantes para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, así como sus estándares de redes y actuaciones previstas, se recogen en la ficha de cada una de ellas, recogidas en el Volumen 2. Fichas de Ordenación y Gestión.

3.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas y donde se plantean actuaciones aisladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano no Consolidado, modificando la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Ámbitos donde se considera necesario una regeneración urbana para adecuar la tipología de vivienda a las de las parcelas colindantes, así como un refuerzo de las redes públicas y aparcamientos, en los que se plantean igualmente actuaciones aisladas que permitan afrontar estas carencias.

Por lo tanto, se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- **Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:** se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Villanueva de la Cañada. Se trata de un ámbito situado en el núcleo de Villanueva de la Cañada junto al anillo viario interior (Avenida de la Dehesa), formado por los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado: SUNC-01.
- **Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado:** se delimitan cuatro ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de regeneración del tejido urbano en la zona centro del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno,

como de adecuación de la tipología de vivienda a la de las parcelas colindantes, como para la obtención de nuevas plazas de aparcamiento en una ubicación céntrica.

3.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos previstos en la misma o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- **Superficie edificada real ($m2cr$):** es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- **Coficiente de edificabilidad real ($m2cr/m2s$):** es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- **Superficie edificable ($m2c$):** es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en el área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes en la misma.
- **Coficiente de edificabilidad ($m2c/m2s$):** es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.
- **Estándar de Redes Locales ($m2s/m2c$):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m2s por cada 100m2c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido

en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados.

Datos finales:

- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- **Coefficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

$$\text{Estándar de Redes Locales (final)} \geq \text{Estándar de Redes Locales (inicial)}$$

A continuación, se incluye una tabla resumen con los principales parámetros de cada área homogénea:

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO | | | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA | | SUPERFICIE BRUTA (m2s) | | | DATOS INICIALES |
| Cód. | Denominación | S. Urb. Cons. | S. Urb. No Cons. | TOTAL S. Urbano | Edif. total (m2c) |
| AH-01 | Zona Centro Villanueva de la Cañada | 2.073.882,04 | 0 | 2.073.882,04 | 825.421,71 |
| AH-02 | Ensanche Norte "Los Pocillos" | 1.614.628,10 | 0 | 1.614.628,10 | 520.578,00 |
| AH-03 | Zona Aquópolis – Universidad | 955.244,65 | 0 | 955.244,65 | 896.584,57 |
| AH-04 | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada | 1.687.072,90 | 11.520,98 | 1.698.593,88 | 615.446,79 |
| AH-05 | Zona Industrial – Dotacional Suroeste | 322.327,42 | 0 | 322.327,42 | 36.524,95 |
| AH-06 | Villafranca del Castillo – La Mocha Chica | 2.368.211,72 | 0 | 2.368.211,72 | 1.040.482,81 |
| AH-07 | La Raya del Palancar - Guadamonte | 1.785.657,49 | 0 | 1.785.657,49 | 616.871,55 |
| TOTAL | | 10.807.024,32 | 11.520,98 | 10.818.166,91 | 4.551.910,38 |

Tabla 20. Áreas homogéneas en Suelo Urbano

3.4. Descripción de las Áreas Homogéneas

A continuación, se recoge una descripción completa de la situación y las propuestas que plantea la revisión del plan para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, como documentación explicativa complementaria a las fichas de las mismas recogidas en el Volumen 2. Fichas de Ordenación y Gestión.

3.4.1. AH-01 – Zona Centro Villanueva de la Cañada

3.4.1.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|-------------------------------------|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Zona Centro Villanueva de la Cañada |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 2.073.882,04 |
| USO GLOBAL | Residencial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

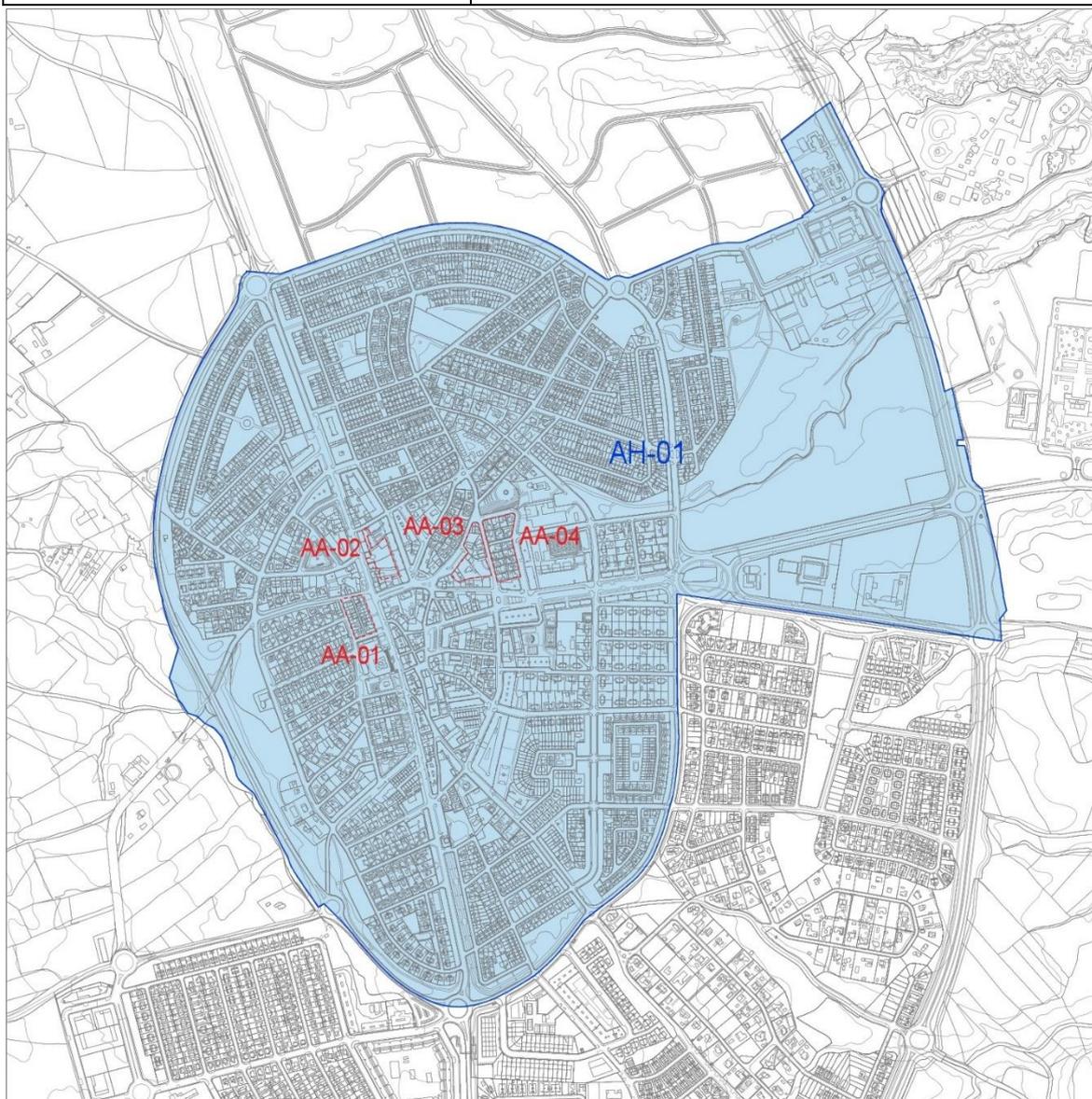


Figura 13. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-01 (Zona Centro Villanueva de la Cañada) está constituida por el núcleo original de Villanueva de la Cañada, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma concéntrica en torno al mismo, que presentan una estructura más regular, acotados por el oeste por la carretera M-600, y por el sur, este y norte por la Avenida Dehesa a modo de circunvalación exterior, y dentro de cuyos límites se concentraría el desarrollo urbanístico hasta los años 90. Se incluye también en esta área homogénea la zona dotacional al este de la avenida Dehesa, entre las Avenidas Mirasierra, España y Madrid, desarrollada durante esos años, considerándose equipamientos vinculados a la zona centro.

Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar.

Alrededor del casco tradicional –Proyecto de Reconstrucción llevado a cabo por la Dirección General de Regiones Devastadas en 1940– y de El Ensanche aparecen dos zonas claramente diferenciadas, por un lado, la zona más central del núcleo en donde se aprecia la estructura típica de un casco histórico de crecimiento más o menos espontáneo y, por otro lado, el desarrollo de forma concéntrica alrededor del núcleo central que presenta una estructura más regular.

Los crecimientos producidos hacia el este de la calle Real y hacia el norte del Ensanche en su mayoría han sido mediante la construcción de bloques de viviendas alineados a vial, entre medianeras y dentro de manzanas cerradas e irregulares, así como de formas complejas, con calles irregulares y bastante estrechas salvo la principal, la calle Real.

Conforme nos vamos alejando del centro de la localidad, podemos apreciar cambios en la estructura urbana. Se puede decir que la red urbana que completa el núcleo de Villanueva de la Cañada se compone de tipologías tanto de viviendas plurifamiliares, en bloques de viviendas alineados a vial en menor medida, como de viviendas unifamiliares en la mayoría de su estructura urbana, que bien pueden ser aisladas, pareadas o adosadas, desarrolladas de forma concéntrica alrededor del núcleo central, y donde también se aprecia un trazado de manzanas más regular y de mayor dimensión.

3.4.1.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|--------------------|--------------|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 2.073.882,04 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 793.722,95 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 825.421,71 |

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|---|
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 823.447,00 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 3.072,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,40 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,40 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 47.399,00 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 47.399,00 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 296.913,14 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 296.866,31 |
| | Red viaria | 219.068,77 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES GENERALES | 812.848,22 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 29.107,17 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 81.283,61 |
| | Red viaria | 258.881,68 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES LOCALES | 369.272,46 |
| | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | 110.390,78 |
| Est. de Redes Locales (m²s/viv.) | 35,93 | Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) |
| | | 13,37 |

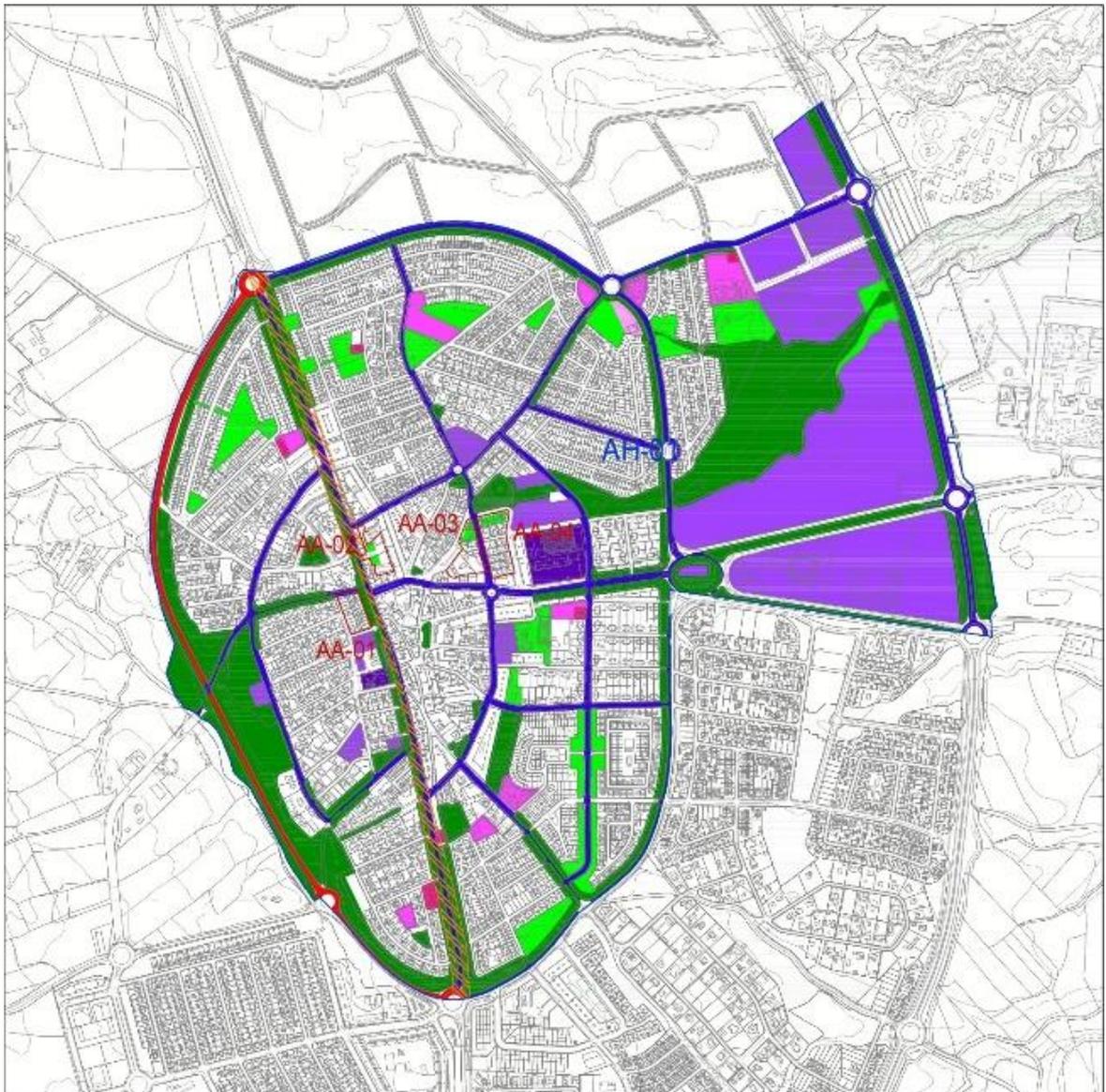


Figura 14. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.1.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado al clasificarse todo el Área Homogénea como Suelo Urbano Consolidado.

Sin embargo, se ha delimitado en Suelo Urbano Consolidado cuatro Actuaciones Aisladas, con los siguientes objetivos de ordenación:

- **AA-01:** incluye el conjunto de veinte viviendas de 'renta reducida' situadas en dos hileras al norte del Ayuntamiento conocidas con el nombre de Ensanche. Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración de la zona de viviendas de planta baja situadas al norte del Ayuntamiento, proponiéndose edificaciones de planta baja más dos alturas, con sótano para aparcamientos. Esta propuesta permitirá obtener nuevas plazas de aparcamiento en una ubicación céntrica, ya que se ha detectado un gran déficit de plazas de parking en ese ámbito tanto para los propietarios residentes como para la población estudiante que habita la zona en régimen de alquiler sin aparcamiento, así como para obtener cesiones en el ámbito.

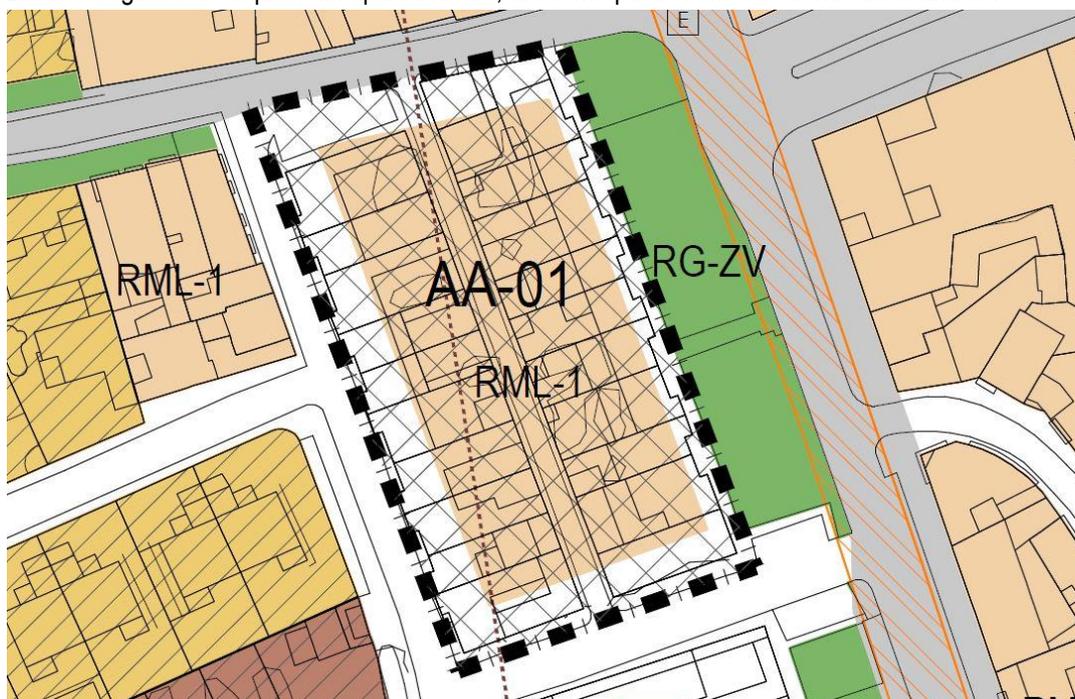


Figura 15. AA-01

- **AA-02:** incluye un conjunto de parcelas vacantes del casco urbano ubicadas en el interior de la manzana de viviendas formada por las calles Miralrio, Jacinto Benavente, Empedrada y Real, con salida directa a la dos de ellas (calle Real y calle Miralrio), formando parte de los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-3, que se encuentran sin desarrollar. Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración en dicho ámbito, proponiendo la construcción edificaciones de planta baja más dos alturas con sótano para aparcamientos, con la finalidad además de obtener nuevas plazas de aparcamiento en el centro histórico, así como una zona verde pública por parte del ayuntamiento.

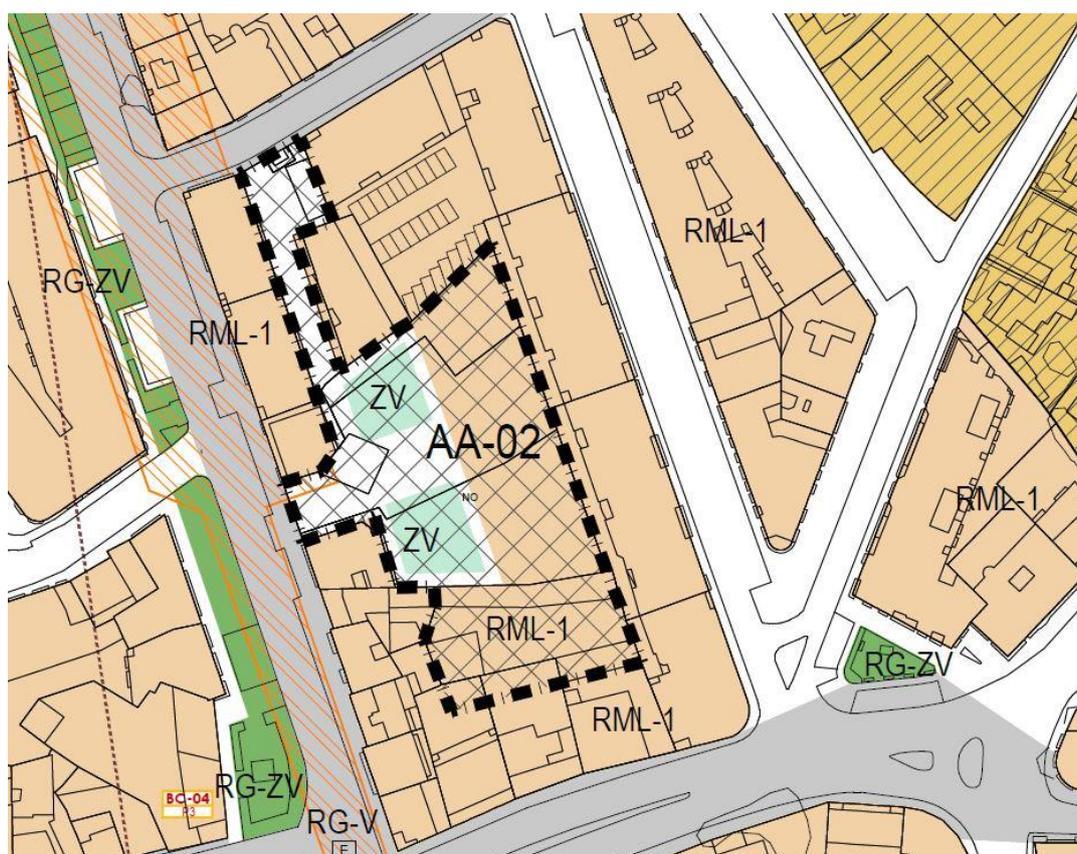


Figura 16. AA-02

- **AA-03:** incluye una serie de parcelas del casco urbano en su mayoría edificadas con viviendas de tipología unifamiliar aislada y pareada, situadas entre la calle de Barrancas y la calle Noria. Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración para unificar la tipología de vivienda existente a la tipología de las parcelas colindantes, pasando por tanto de viviendas unifamiliares a viviendas colectivas (PB + II), consiguiendo así aumentar la edificabilidad en la zona y obteniendo además cesiones para zonas verdes, con el objetivo de completar la Red General de zonas verdes situada al norte del ámbito.
- **AA-04:** incluye un conjunto de parcelas del casco urbano con tipología de vivienda unifamiliar aislada en su mayoría, situadas en dos manzanas de viviendas entre la calle Olivar y la calle Noria y separadas entre sí por la calle de Santiago Apóstol. Este ámbito se delimita como Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración en el ámbito para unificar la tipología de vivienda unifamiliar existente a la tipología de vivienda colectiva de las parcelas colindantes (PB + II), aumentando así la edificabilidad en la zona. Con la actuación se pretende también regularizar las alineaciones en las calles Noria y Olivar para ampliar y dar continuidad al vial, mejorando así la trama viaria y la accesibilidad, y la obtención de una cesión de zona verde en el norte del ámbito que completa la Red General de zonas verdes.

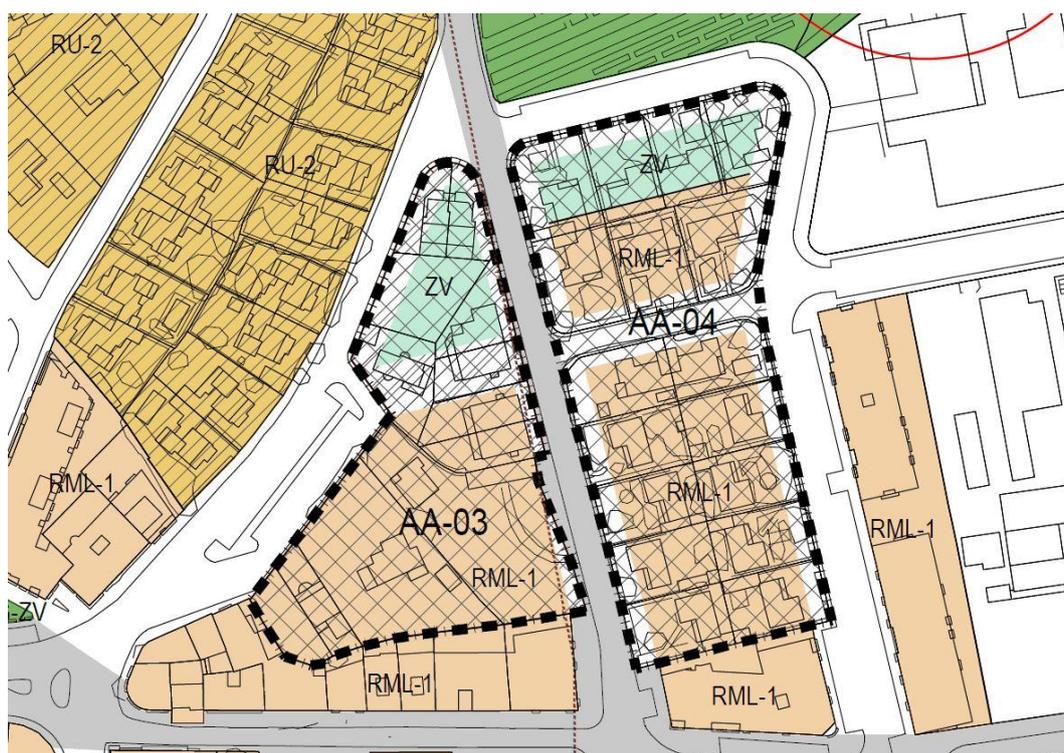


Figura 17. AA-03 y AA-04

A continuación se adjunta un cuadro resumen con las características de estas actuaciones:

| DENOMINACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN | COD. ÁREA HOMOGÉNEA | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) |
|--------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| AA-01 | Actuación Aislada en SUC | AH-01 | 4.375,49 |
| AA-02 | Actuación Aislada en SUC | AH-02 | 3.762,68 |
| AA-03 | Actuación Aislada en SUC | AH-03 | 5.595,79 |
| AA-04 | Actuación Aislada en SUC | AH-04 | 7.801,47 |
| TOTAL | | | 21.535,43 |

3.4.2. AH-02 – Ensanche Norte “Los Pocillos”

3.4.2.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|-------------------------------|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Ensanche Norte “Los Pocillos” |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 1.614.628,10 |
| USO GLOBAL | Residencial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

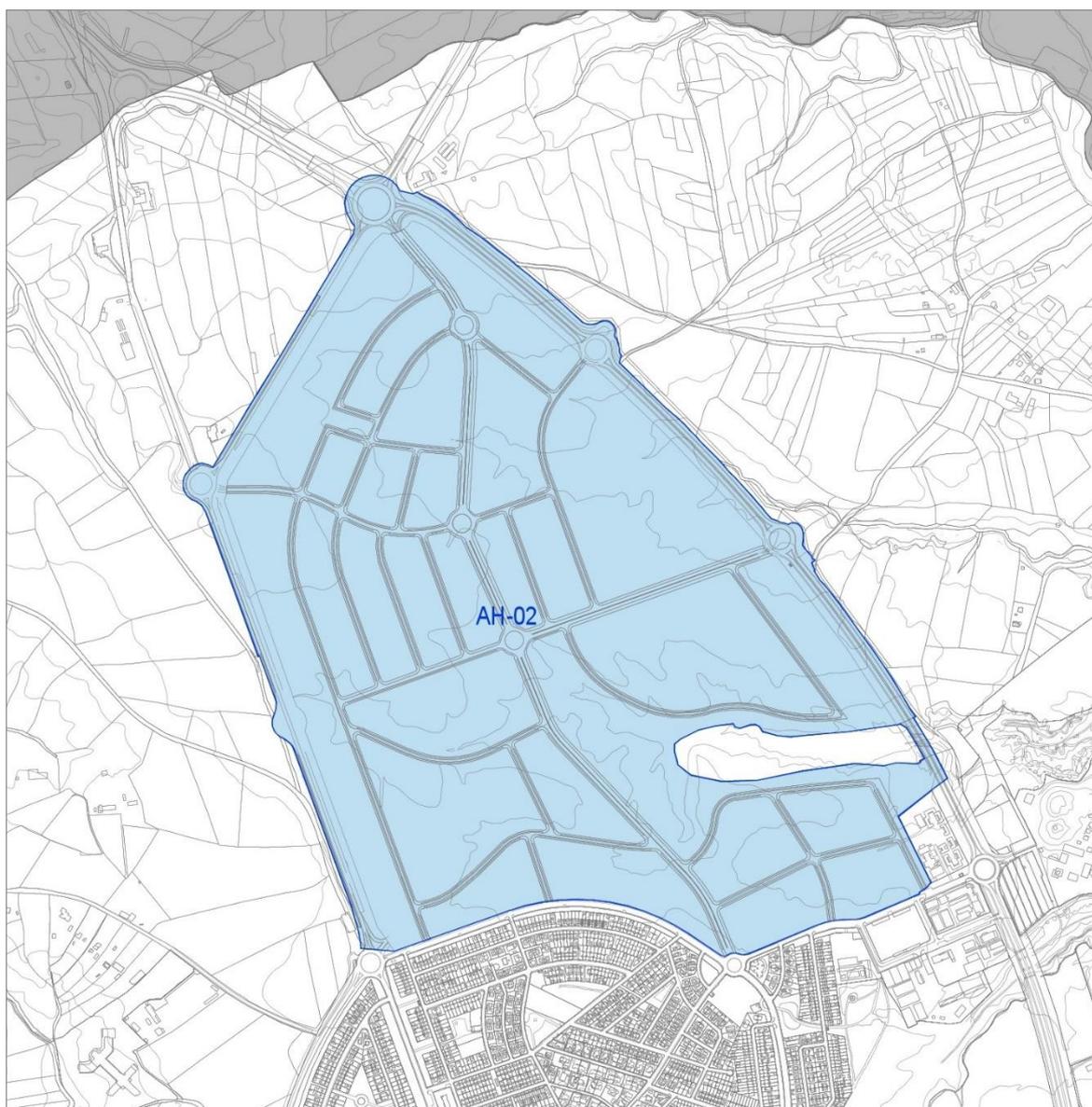


Figura 18. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-02 (Ensanche Norte “Los Pocillos”) está constituida por el sector S-1 “Los Pocillos” definido por el plan general vigente, que cuenta también con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del presente documento se encuentra culminando la gestión para su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), además de los viales que lo circundan. Limita al sur con el AH-01 (Zona Centro Villanueva de la Cañada).

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo unitario planificado, su situación con respecto al casco urbano y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar. Junto a estas tipologías, se desarrollan grandes zonas de suelos destinadas a comercio y dotaciones.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque se adapten a la topografía en el entorno de los arroyos) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos.

3.4.2.2. Situación inicial

Se incluye en Suelo Urbano Consolidado este Área Homogénea, que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y a la fecha de redacción del presente documento se encuentra culminando la gestión para su desarrollo (aprobado el Proyecto de Reparcelación y en tramitación el Proyecto de Urbanización), por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas en dicho sector se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|---|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 1.614.628,10 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 0,00 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 520.578,00 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 491.376,94 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 2.975,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,32 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,30 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 38.466,57 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 38.466,57 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 163.114,90 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES GENERALES | 163.114,90 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 84.395,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 165.231,03 |
| | Red viaria | 230.750,56 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES LOCALES | 480.376,59 |
| | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | 249.626,03 |
| Est. de Redes Locales (m²s/viv.) | 83,91 | Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) |
| | | 47,95 |

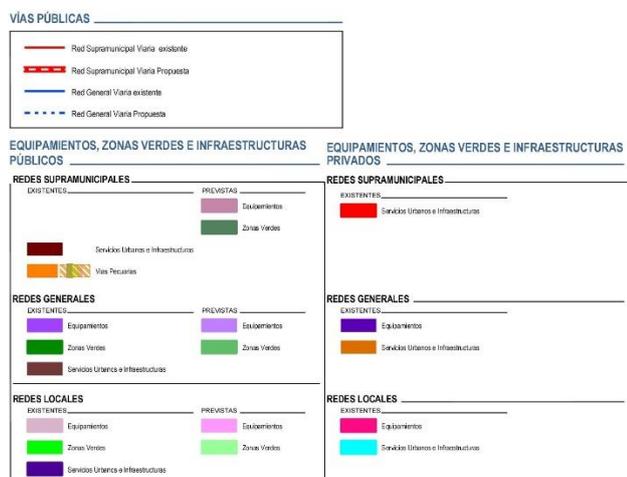
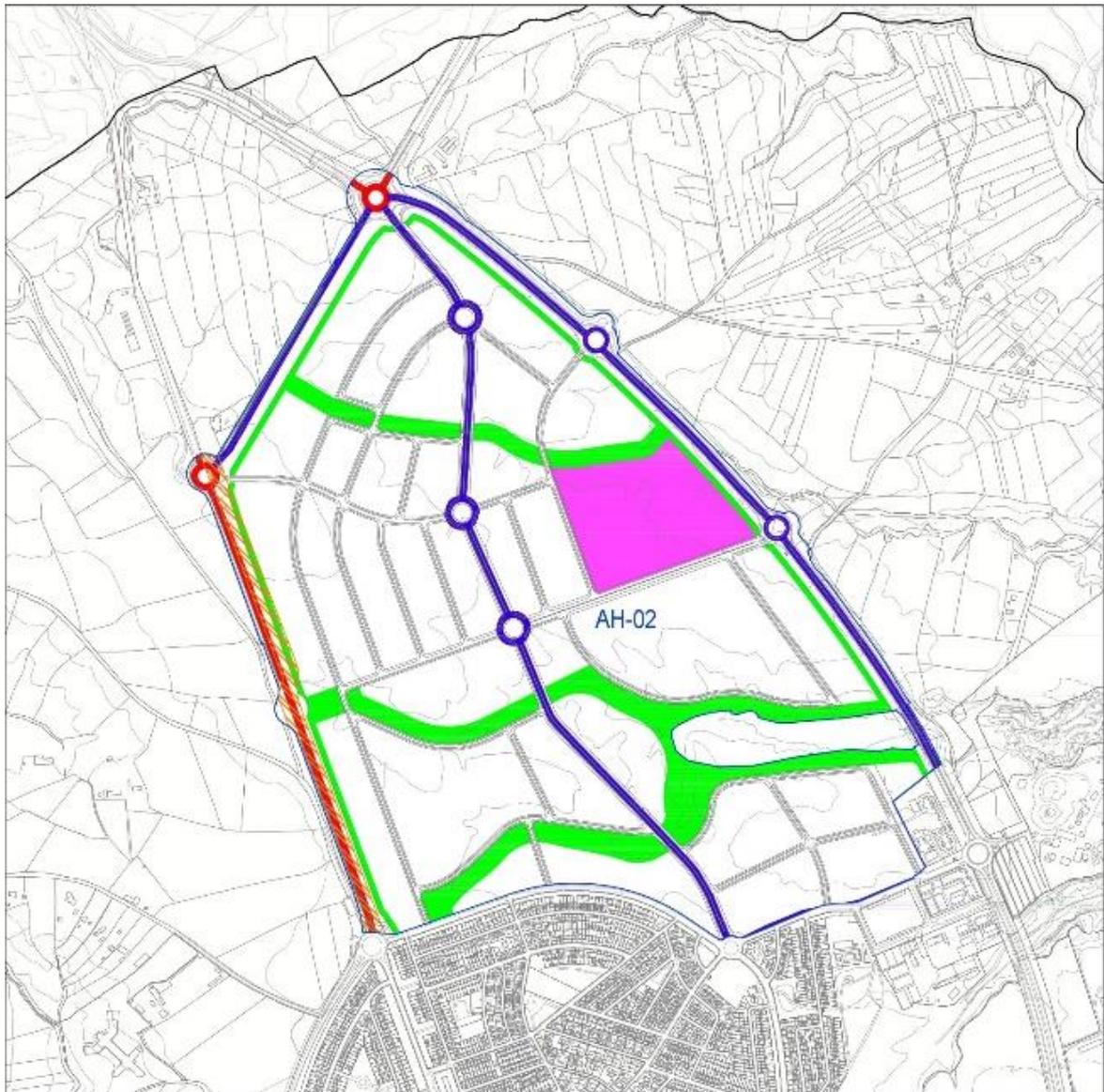


Figura 19. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.2.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

3.4.3. AH-03 – Zona Aquópolis – Universidad

3.4.3.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|------------------------------|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Zona Aquópolis - Universidad |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 955.244,65 |
| USO GLOBAL | Terciario - Dotacional |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

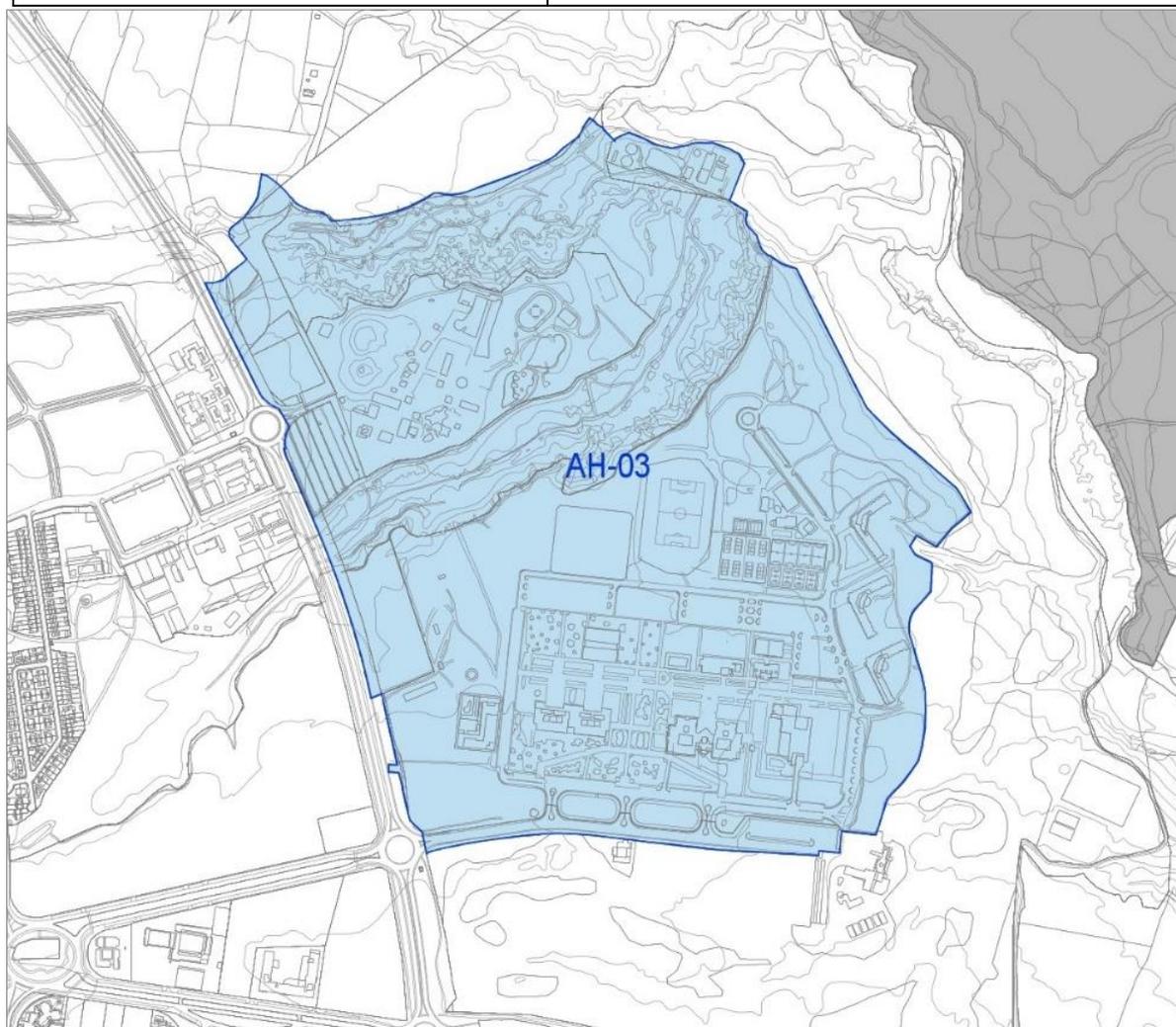


Figura 20. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-03 (Zona Aquópolis - Universidad) está constituida por una zona de suelos de uso terciario y dotacional, situada al este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, colindante a la Avda. España. Limita al oeste con el AH-01 (Zona Centro Villanueva de la Cañada). Está formada por el parque de atracciones acuáticas Aquópolis, la zona verde que rodea este, la Universidad Alfonso X El Sabio y la EDAR de Villanueva de la Cañada.

Esta área homogénea se delimita como entidad independiente debido a que las características de los espacios libres, dotaciones y usos terciarios del ámbito, de carácter general, no pueden ser analizados vinculados a ningún tejido de su entorno, y constituye un ámbito formal y funcionalmente unitario, con entidad propia que supone un importante atractivo dentro del municipio. Recoge principalmente los suelos desarrollados por el Plan Especial Universidad Alfonso X el Sabio de 1993 y el área tramitada por el art. 16 de la LS92 Aquópolis.

El uso global del área homogénea es el terciario – dotacional.

El tejido presenta una gran heterogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares que conforman parcelas de gran tamaño, en el interior de las cuales se distribuyen los viarios de carácter más privado conformando, junto con los conjuntos arquitectónicos, por un lado, el Campus de la Universidad Alfonso X El Sabio, y por otro el parque de atracciones acuáticas Aquópolis.

3.4.3.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|-------------|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 955.244,65 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 896.584,57 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 896.584,57 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 806.826,13 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 0,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,94 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,84 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 0,00 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 24.060,40 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 238.578,70 |
| | Red viaria | 21.927,73 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 15.265,88 |

| DATOS INICIALES | | | |
|--|---|---|-------------|
| | TOTAL REDES GENERALES | | 299.832,71 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | | 0,00 |
| | Red viaria | | 5.282,67 |
| | Red de servicios de infraestructuras | | 0,00 |
| | TOTAL REDES LOCALES | | 5.282,67 |
| | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | | 0,00 |
| Est. de Redes Locales (m²s/viv.) | 0,00 | Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) | 0,00 |

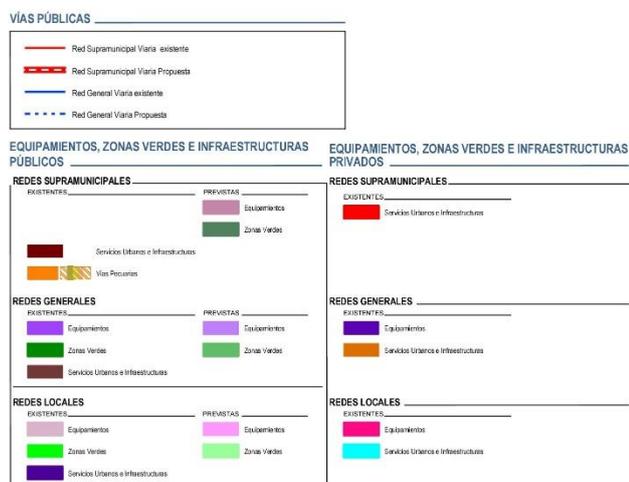
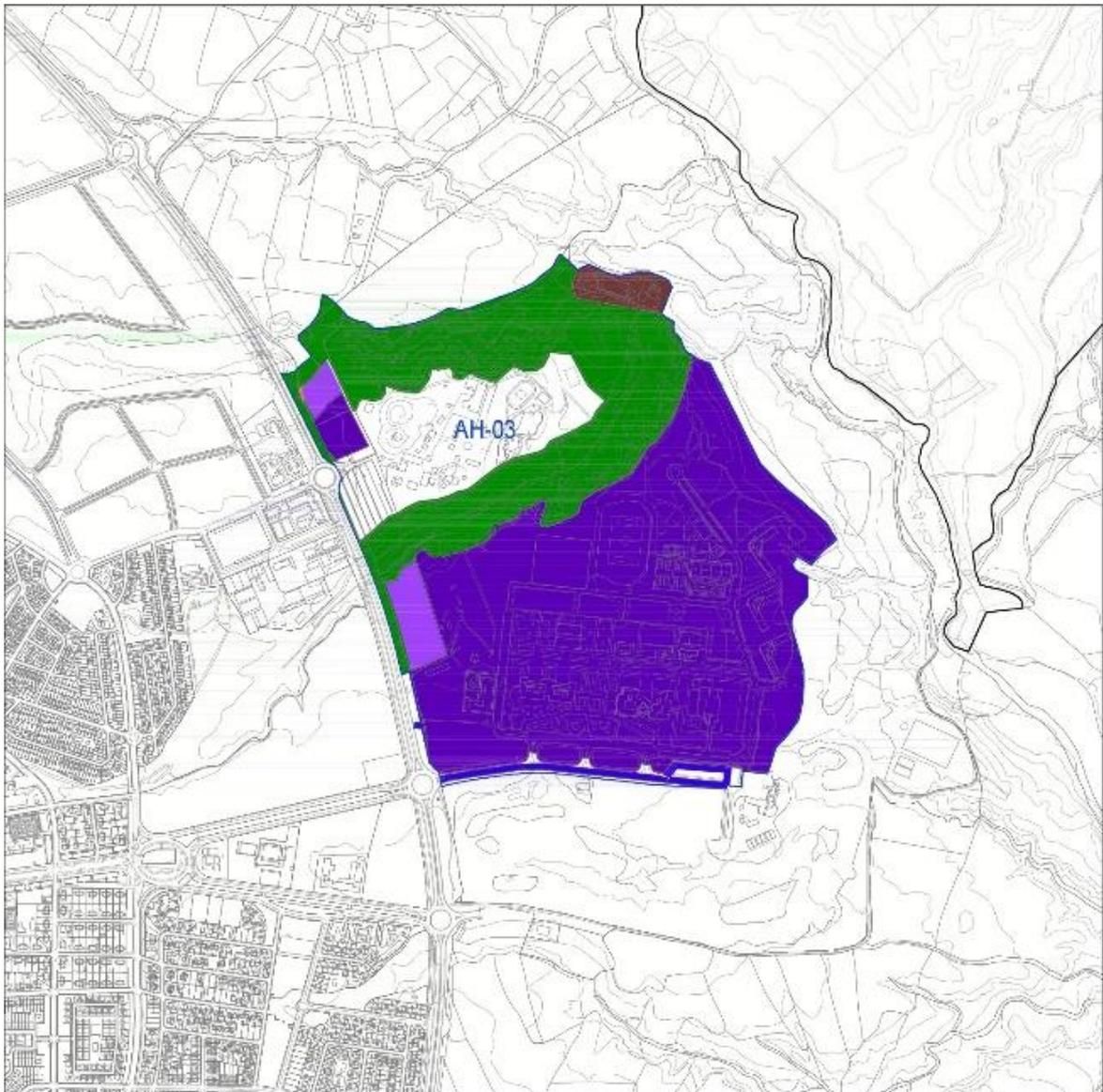


Figura 21. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.3.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

3.4.4. AH-04 – Ensanche Sur Villanueva de la Cañada

3.4.4.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|--|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 1.698.593,88 |
| USO GLOBAL | Residencial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbano No Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | SUNC-01 |

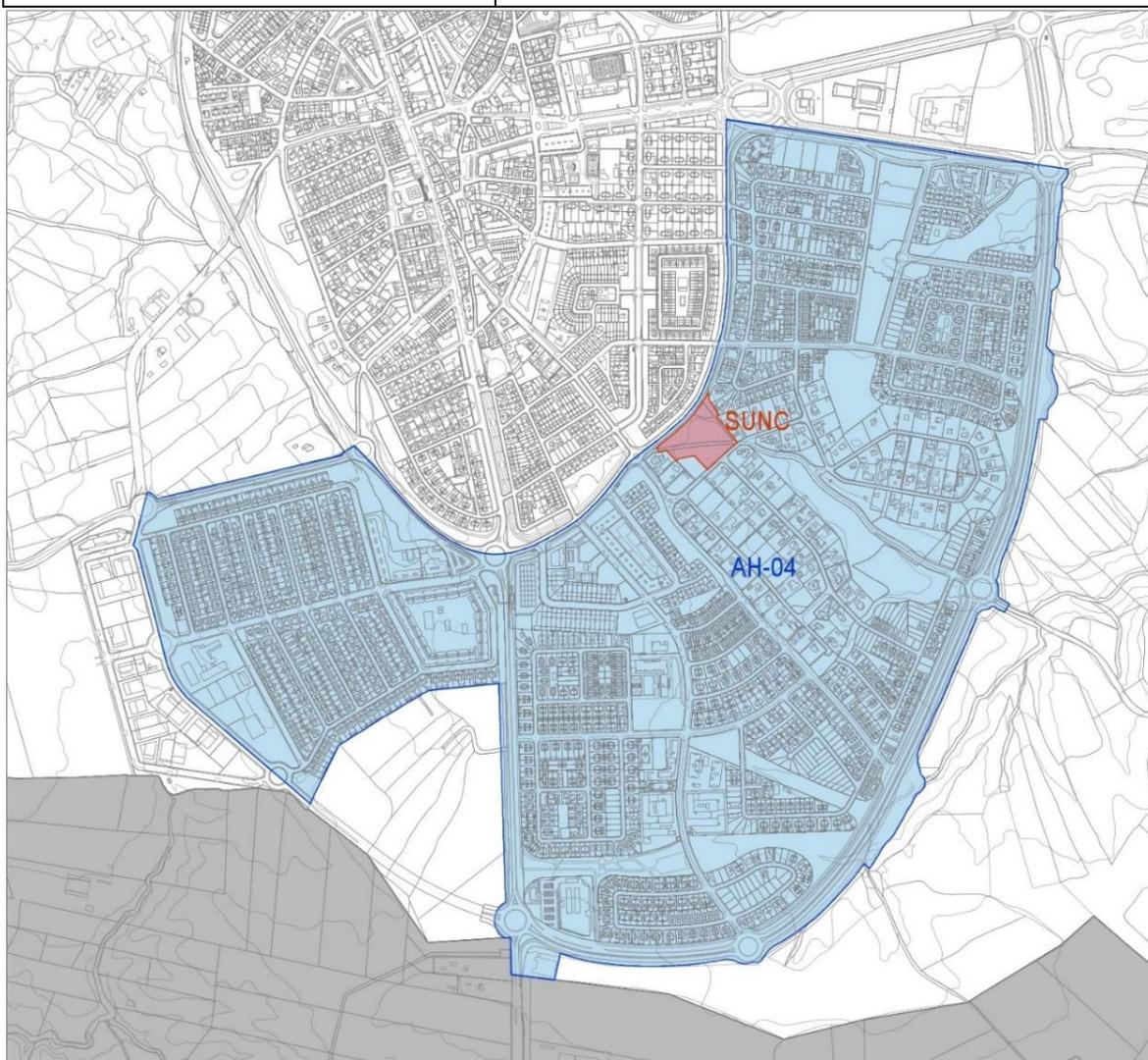


Figura 22. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-04 (Ensanche Sur Villanueva de la Cañada) incluye las zonas de ensanche por donde se produjo la expansión de la población hacia el sur y están constituidas principalmente por el Sector 2 “Las Cárcavas” y el Sector 4 “La Pasada” del plan vigente y la antigua urbanización de Canto Blanco existente desde la década de los 70, API-8 según en planeamiento vigente. Estas áreas se localizan de forma concéntrica al este, sur y suroeste núcleo principal de Villanueva de la Cañada, exteriormente a la Avenida Dehesa y la carretera M-600.

Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, por varios factores: su origen como desarrollos unitarios planificados, su situación con respecto al casco urbano y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque adaptados a la topografía) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos.

3.4.4.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, aunque se identifica un ámbito que no ha sido desarrollado, y que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-01: Se trata de un ámbito situado en el núcleo de Villanueva de la Cañada junto al anillo viario interior (Avenida de la Dehesa), formado por los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|------------------|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 1.698.593,88 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 11.520,98 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 567.723,45 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 615.446,79 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 609.562,06 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 1.996,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,36 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,36 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 30.166,44 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 30.166,44 |

| DATOS INICIALES | | |
|--|---|---|
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 88.511,22 |
| | Red viaria | 171.904,29 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES GENERALES | 260.415,51 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 73.549,01 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 137.954,68 |
| | Red viaria | 232.051,06 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 5.113,53 |
| | TOTAL REDES LOCALES | 448.668,28 |
| | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | 216.617,22 |
| Est. de Redes Locales (m²s/viv.) | 108,53 | Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) 35,20 |

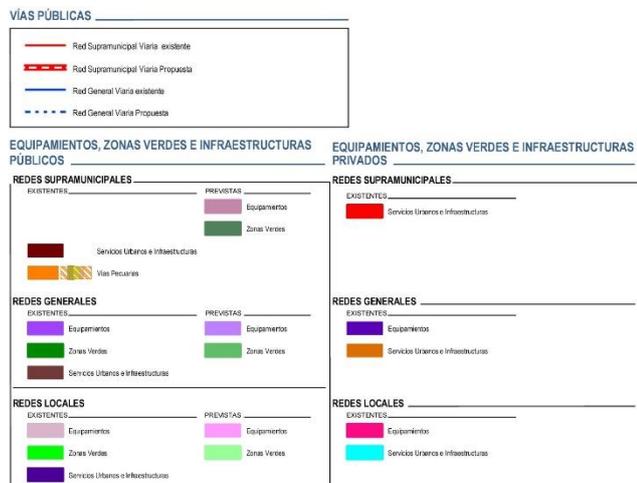
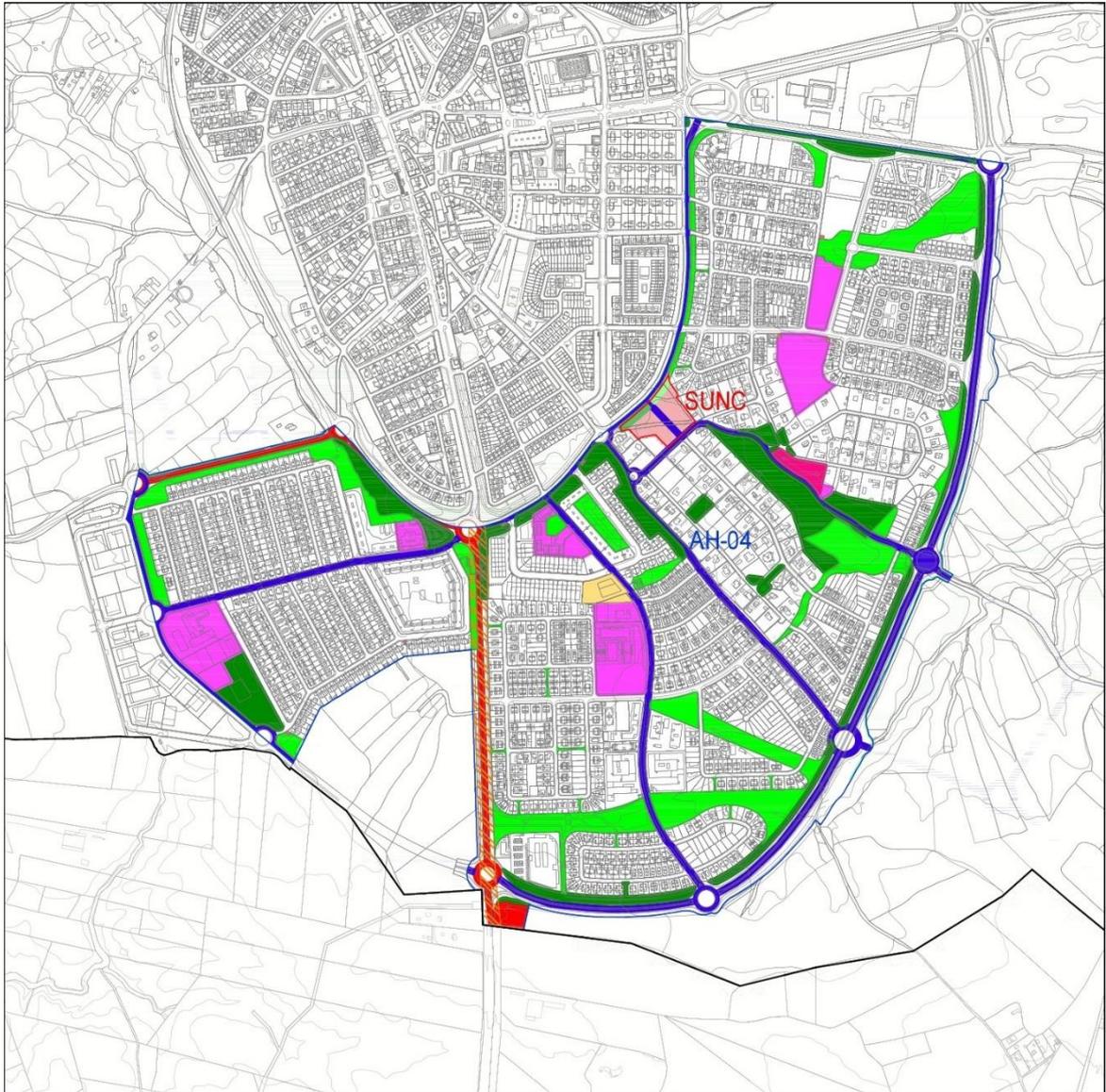


Figura 23. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.4.3. Actuaciones propuestas

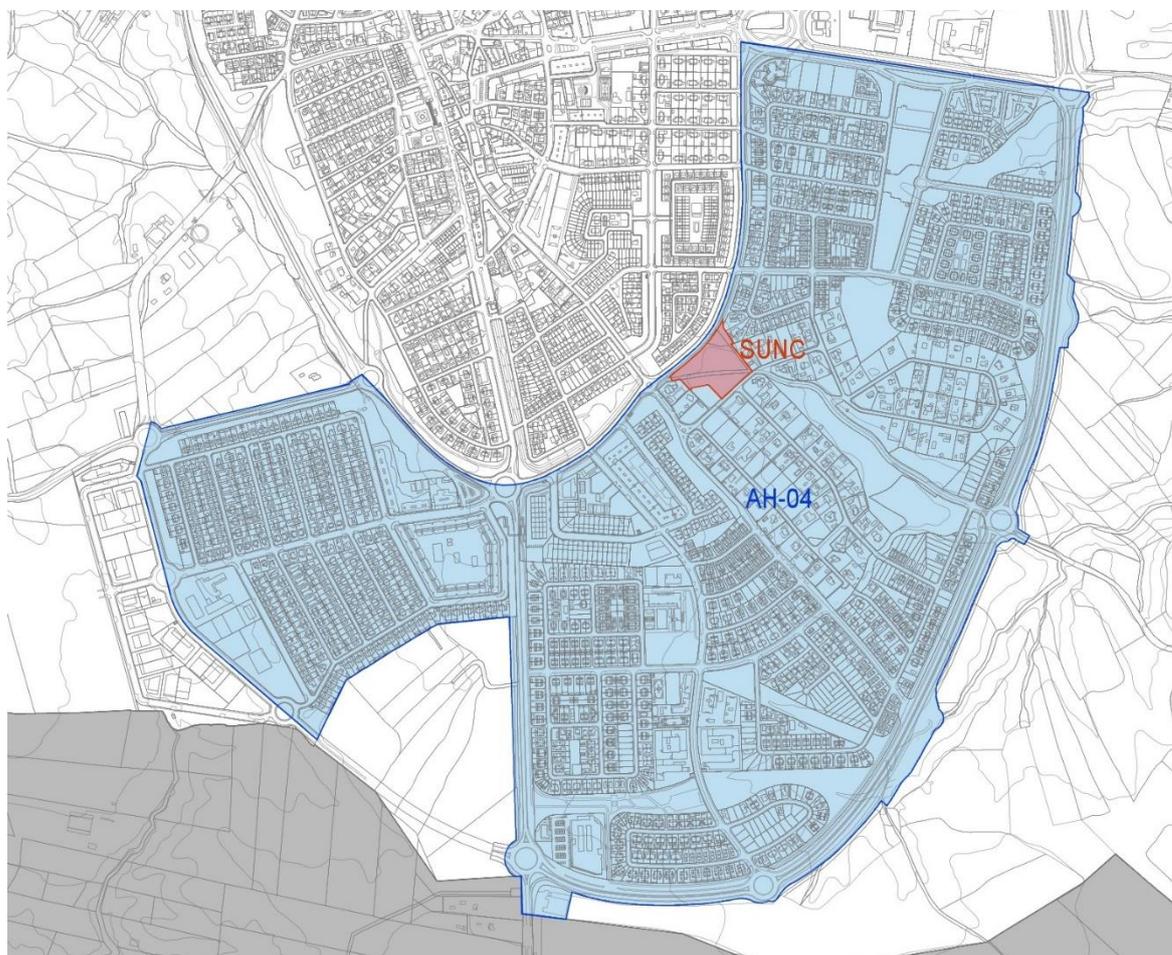


Figura 24. Actuaciones propuestas en Suelo Urbano del AH-01.

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimita el siguiente Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado. Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo del Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En este caso, atendiendo al tejido medio en el que se inserta, se ha definido por parte del equipo redactor un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,12 m²c/m²s, inferior en cualquier caso al valor máximo del AH-04.

| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC | | | | | |
|------------------------------|--------------|------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|
| ÁMBITO | | DATOS GENERALES | | | |
| Tipo de ámbito | Denominación | SUP. BRUTA (m2s) | USO GLOBAL | C. Edif (m2c/m2s) | SUP. EDIF. LUCRATIVA* (m2c) |
| Ámbito de Actuación | SUNC-01 | 11.520,98 | Residencial | 0,12 | 1.382,52 |

* La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no genera edificabilidad

| REDES PÚBLICAS DE LOS SUNC | | | | | |
|----------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| ÁMBITO | | REDES GENERALES | | REDES LOCALES | |
| Tipo de ámbito | Denominación | EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s) | RED VIARIA (m2s) | EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s) | RED VIARIA (m2s) |
| Ámbito de Actuación | SUNC-01 | 750,81 | 1.603,20 | A definir en ord. pormenorizada | |

3.4.5. AH-05 – Zona Industrial – Dotacional Suroeste

3.4.5.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Zona Industrial – Dotacional Suroeste |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m²s) | 322.327,42 |
| USO GLOBAL | Dotacional – Industrial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

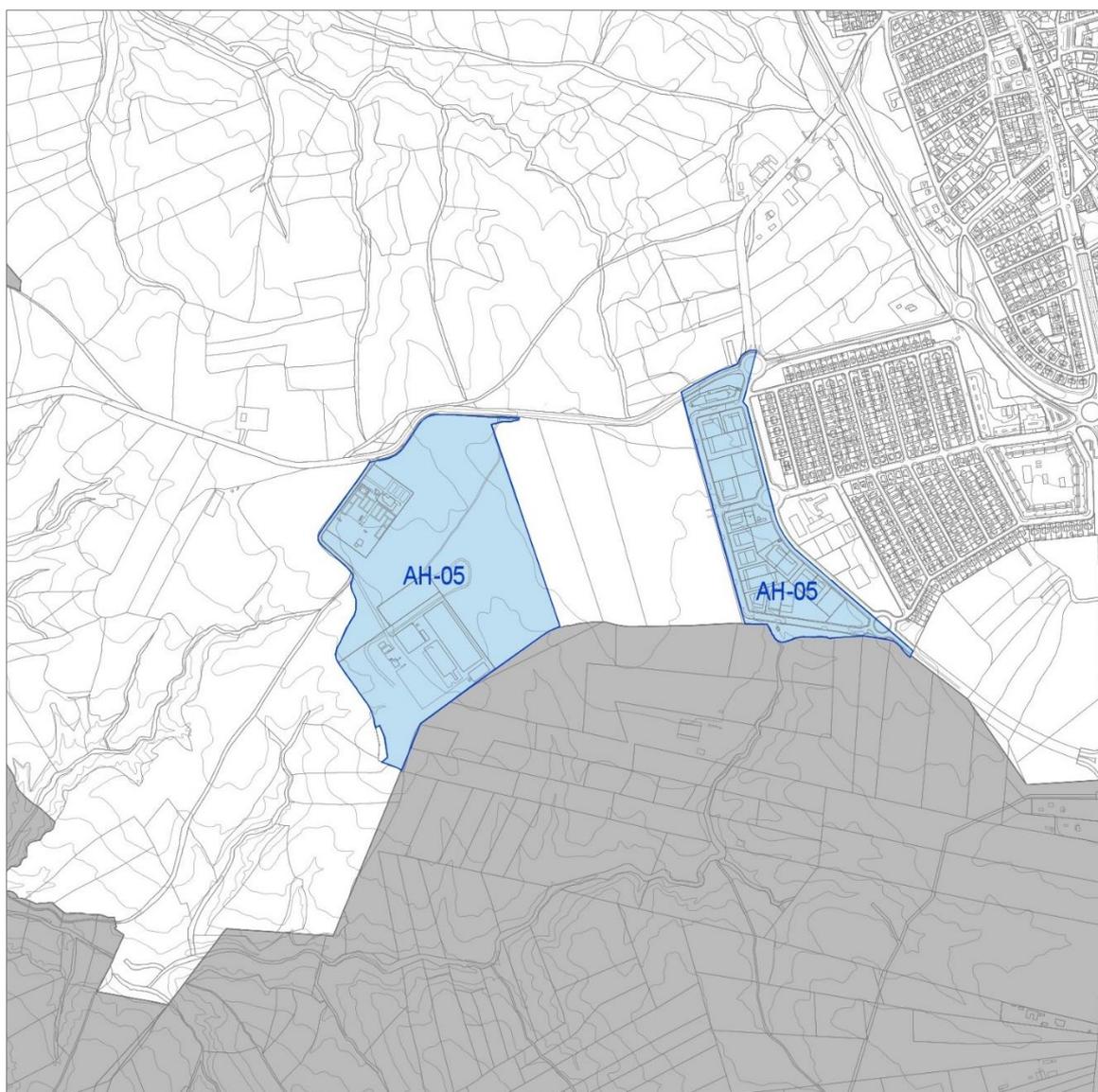


Figura 25. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-05 (Zona Industrial – Dotacional Suroeste) está constituida por el área discontinua de uso no residencial localizada al suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada. Se divide en dos zonas separadas entre sí por el sector de suelo propuesto de uso global industrial SUR-T1. La zona más oriental tiene un uso industrial y pertenece a los suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 “Las Viñas”, limita con el AH-04 en la calle Sierra de Guadarrama. La zona más occidental es un área de equipamiento municipal delimitada en el PGOU, compuesta por el cementerio y tanatorio de Villanueva de la Cañada, el punto limpio y la planta de compostaje de Villanueva de la Cañada.

Se delimita como un área homogénea única ya que constituye un ámbito claramente diferenciado e independiente del resto del municipio, que incluye suelos vinculados a usos industriales y equipamientos, formando una entidad propia por su especificidad tipológica, así como por su configuración funcional, con un tejido propio e independiente del resto del suelo urbano.

El uso global del área homogénea es el industrial – dotacional.

Se trata de dos piezas de pequeño tamaño, con un tejido urbano que presenta homogeneidad tipológica y funcional, con una red viaria regular y ortogonal, estructurada en torno a ejes principales (calle Sierra de Guadarrama y calle Sierra de Grazalema) en torno a los cuales se ubican las parcelas de tamaño medio o pequeño, propias de una industrial más local. El ámbito oeste del área, de trazado más irregular (fruto de las preexistencias de esa zona), alberga equipamientos municipales que requieren parcelas de mayor tamaño.

3.4.5.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|---|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 322.327,42 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 36.524,95 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 36.524,95 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 30.980,08 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 0,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,11 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,10 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 0,00 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 9.068,53 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES GENERALES | 9.068,53 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 224.955,16 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 6.781,66 |
| | Red viaria | 20.708,38 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES LOCALES | 252.445,20 |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | | 231.736,82 |
| Est. de Redes Locales (m²s/viv.) | 0,00 | Est. de Redes Locales (m²s/100m²c) |
| | | 634,46 |

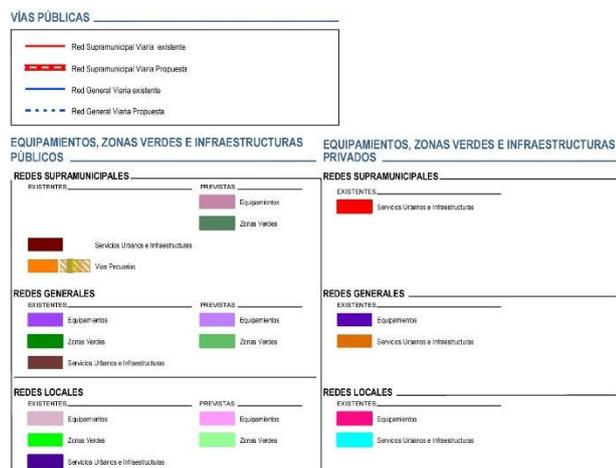
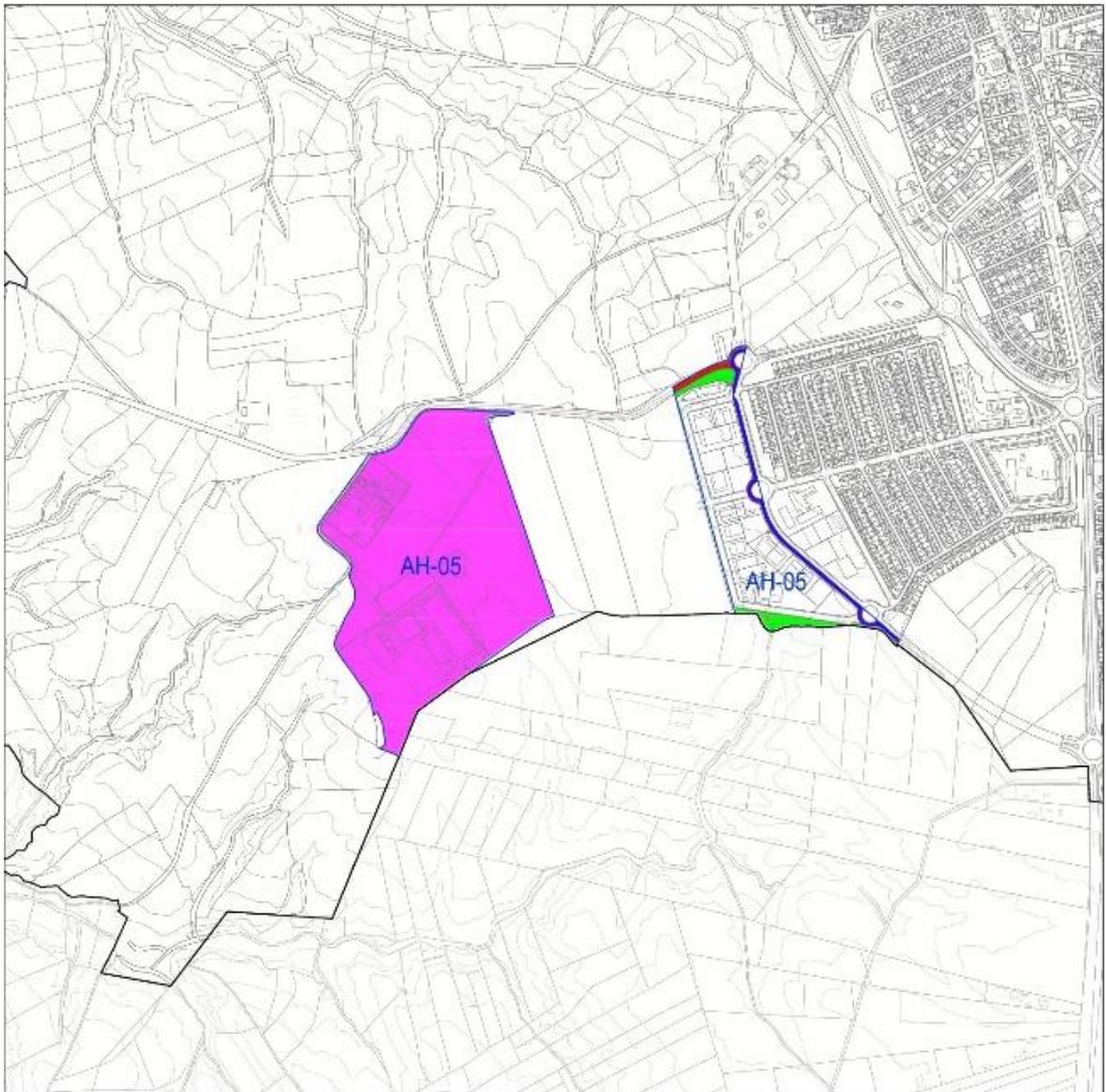


Figura 26. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.5.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

3.4.6. AH-06 – Villafranca del Castillo – La Mocha Chica

3.4.6.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|---|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | Villafranca del Castillo – La Mocha Chica |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 2.368.211,72 |
| USO GLOBAL | Residencial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

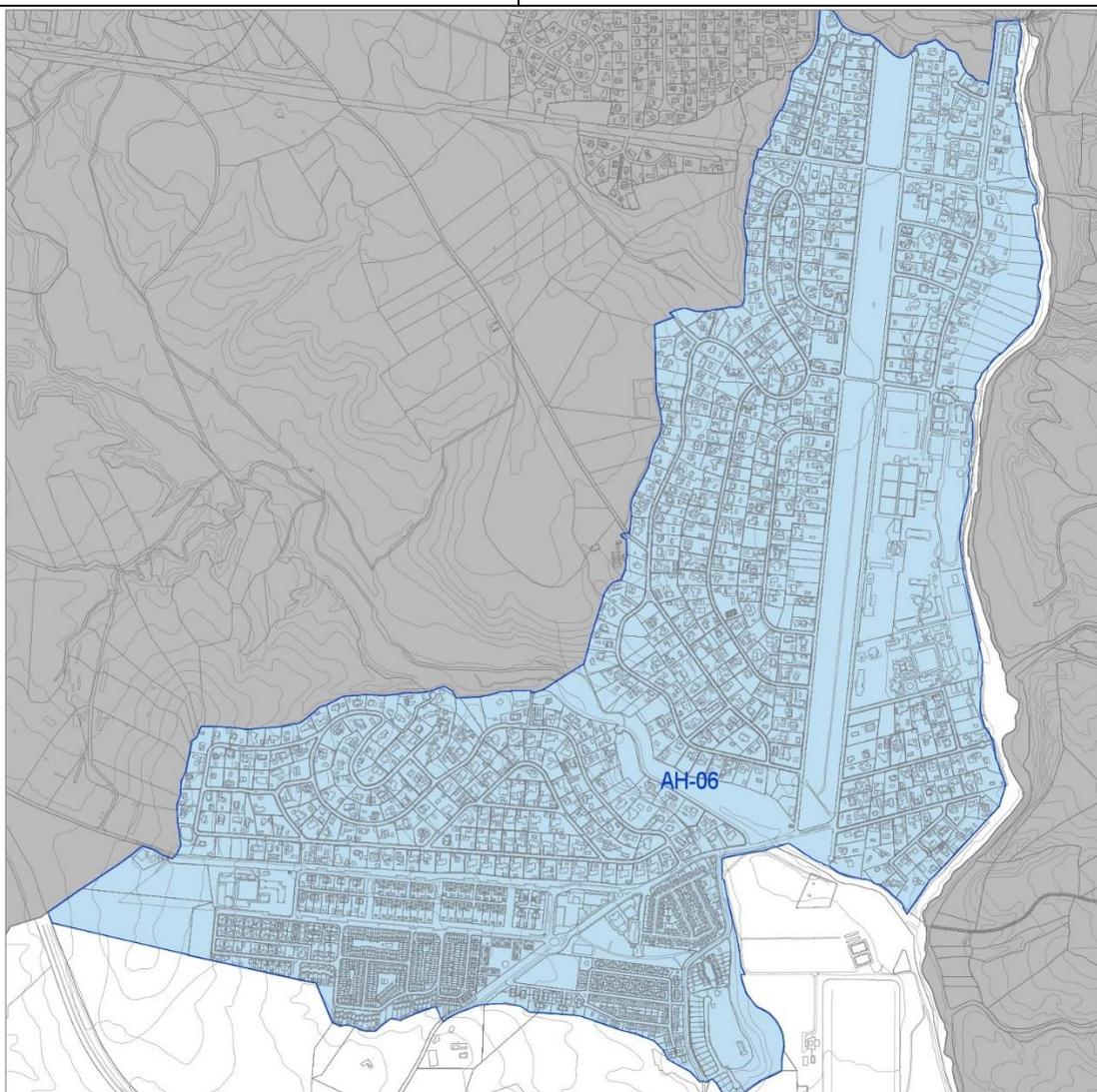


Figura 27. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-06 (Villafranca del Castillo – La Mocha Chica) está constituida por las urbanizaciones periféricas de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica en la zona noreste del municipio.

Esta área homogénea se delimita por la entidad propia que ha tenido desde su origen el núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, al corresponderse con el crecimiento poblacional de estas urbanizaciones periféricas, que conforman tejidos claramente independientes en lo formal y en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología mayoritariamente de vivienda unifamiliar principalmente adosada o aislada, exceptuando una pequeña zona de viviendas plurifamiliares junto a las calles Valle de la Orotava y Valle del Esteribar. Junto a estas tipologías, se desarrolla una gran zona de suelo destinado a equipamientos deportivos y educativos (Universidad Camilo José Cela).

El tejido presenta una fuerte homogeneidad y morfológica y funcional, que se caracteriza por tener su trama y sus calles de forma sinuosa adaptadas al terreno, en torno a unos ejes claramente diferenciados que articulan todo el conjunto tanto en sentido norte-sur como en sentido este-oeste. Las parcelaciones son más regulares y de menor dimensión en la zona sur, la correspondiente con La Mocha Chica, e irregulares y de mayor dimensión en su zona central y norte.

3.4.6.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|------------------|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 2.368.211,72 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 1.003.498,01 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 1.040.482,81 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 1.017.865,65 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 2.719,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,44 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,43 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 47.299,12 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 47.299,12 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 20.189,99 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 307.284,19 |
| | Red viaria | 78.023,31 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 3.868,31 |

| DATOS INICIALES | | | |
|---|------|--|------------|
| | | TOTAL REDES GENERALES | 409.365,80 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | | Red de espacios libres y zonas verdes | 8.362,02 |
| | | Red viaria | 213.244,20 |
| | | Red de servicios de infraestructuras | 2.487,22 |
| | | TOTAL REDES LOCALES | 224.093,44 |
| | | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | 10.849,24 |
| Est. de Redes Locales (m ² s/viv.) | 3,99 | Est. de Redes Locales (m ² s/100m ² c) | 1,04 |

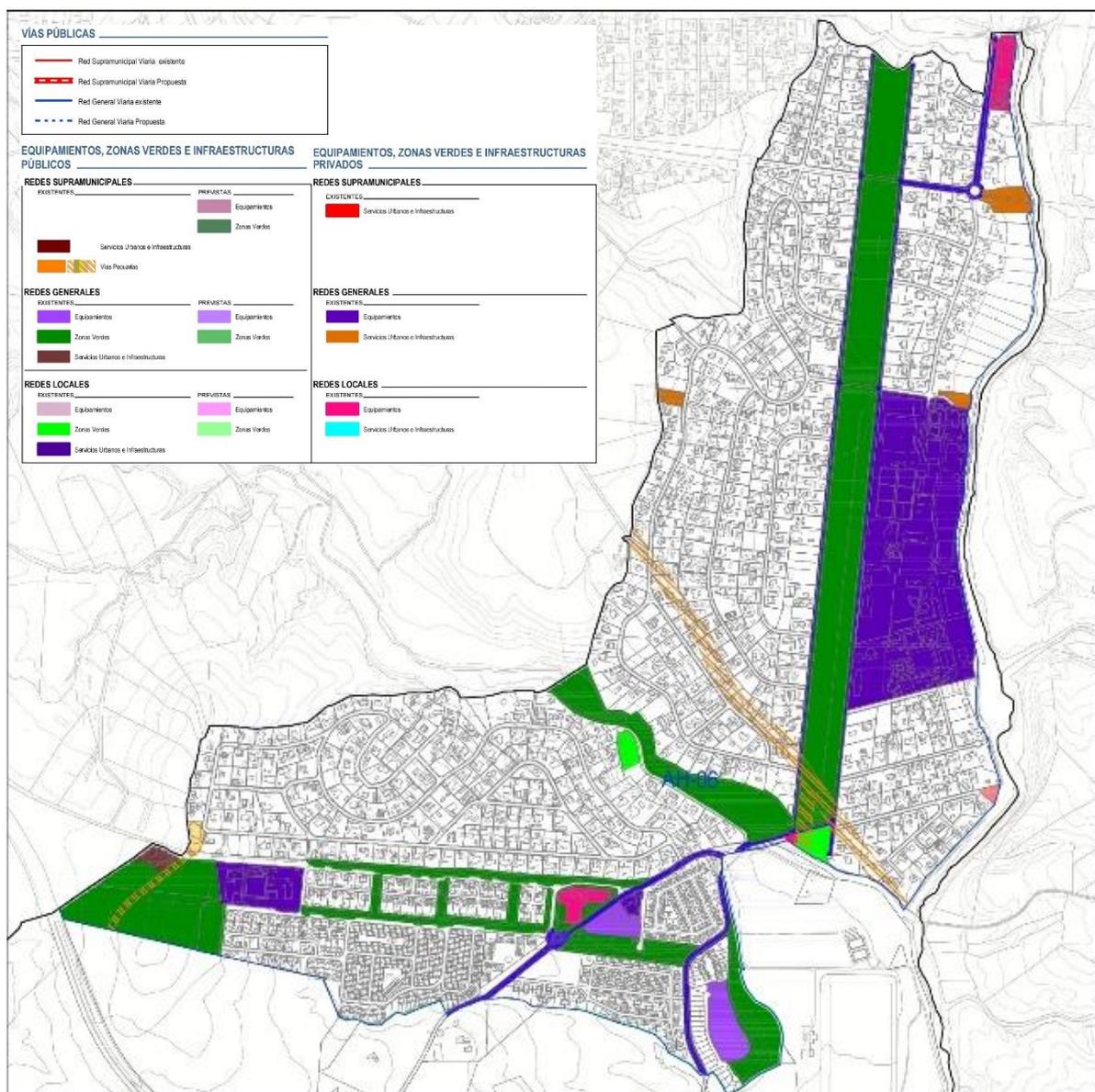


Figura 28. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.6.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

3.4.7. AH-07 – La Raya del Palancar – Guadamonte

3.4.7.1. Descripción del ámbito

| CARACTERÍSTICAS GENERALES | |
|--|-----------------------------------|
| NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA | La Raya del Palancar - Guadamonte |
| SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s) | 1.785.657,49 |
| USO GLOBAL | Residencial |
| CLASE DE SUELO | Suelo Urbano Consolidado |
| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS | - |

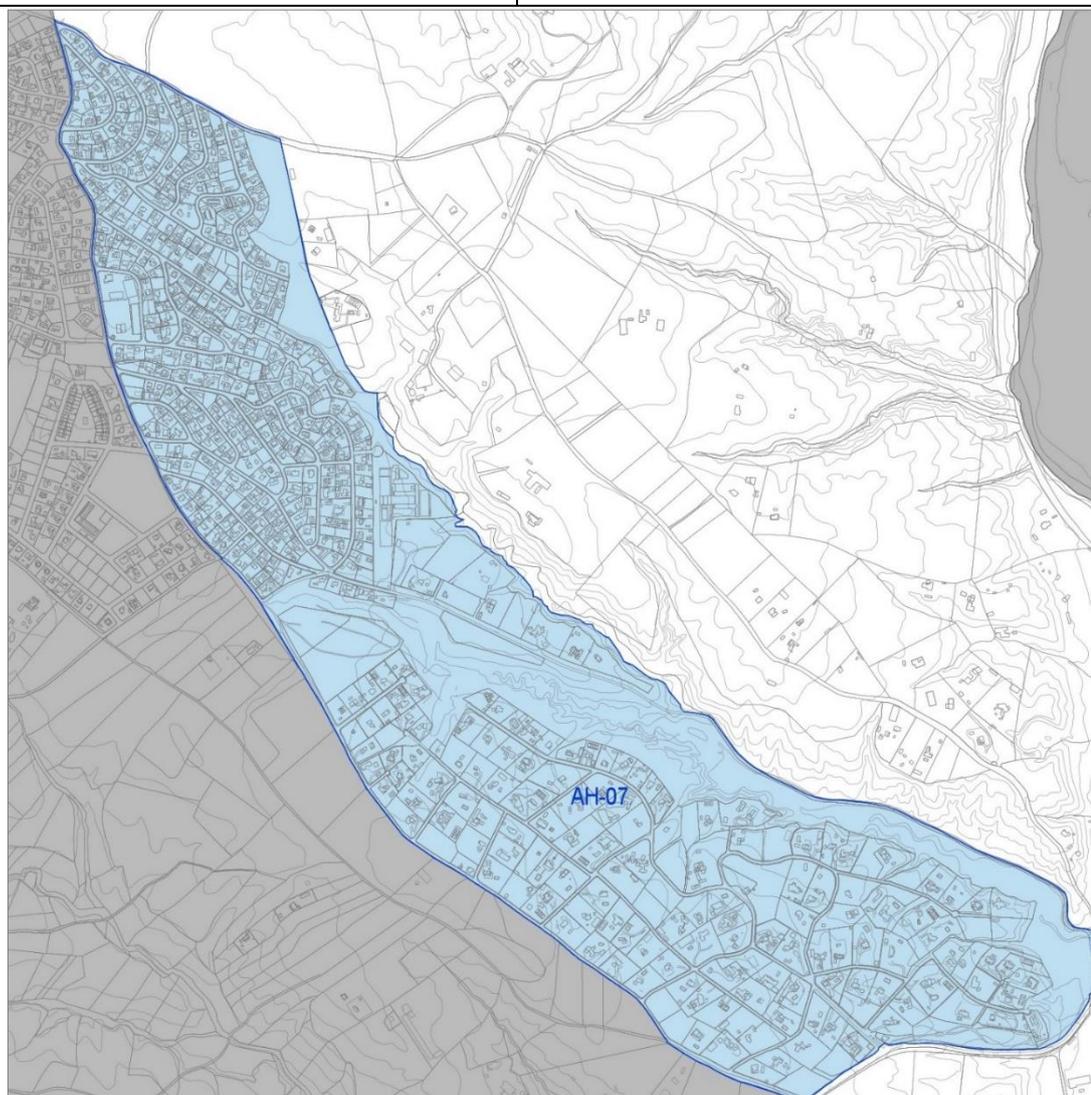


Figura 29. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-07 (La Raya del Palancar – Guadamonte) está constituida por las urbanizaciones periféricas de La Raya del Palancar – Guadamonte en la zona sureste del municipio.

Esta área homogénea se delimita por la entidad propia que ha tenido desde su origen el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, al corresponderse con el crecimiento poblacional de estas urbanizaciones periféricas, que conforman tejidos claramente independientes en lo formal y en lo funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar principalmente aislada de morfología libre. Junto a esta tipología se desarrollan parcelas dotacionales y terciarias en distintas zonas del área homogénea.

Se caracteriza por tener su trama y sus calles de forma sinuosa adaptadas al terreno y una densidad muy baja con parcelaciones irregulares y de gran superficie.

3.4.7.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

| DATOS INICIALES | | |
|---|---|-------------------|
| Superficie del Área Homogénea | (m ² s) | 1.785.657,49 |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado | (m ² s) | 0,00 |
| Superficie edificada (actual) | (m ² c) | 616.871,55 |
| Superficie edificable | (m ² c) | 616.871,55 |
| Superficie edificable homogeneizada | (m ² cH) | 612.969,56 |
| Número de viviendas (estimadas) | (nº viv.) | 1.756,00 |
| Coefficiente de edificabilidad | (m²c/m²s) | 0,35 |
| Coefficiente de edificabilidad homogeneizada | (m²cH/m²s) | 0,34 |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 0,00 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 0,00 |
| | Red viaria | 0,00 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |
| | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES | 0,00 |
| REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 2.525,47 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 336.201,83 |
| | Red viaria | 31.646,13 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 4.570,11 |
| | TOTAL REDES GENERALES | 374.943,54 |
| REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s) | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | 20.575,46 |
| | Red de espacios libres y zonas verdes | 5.868,98 |
| | Red viaria | 144.493,35 |
| | Red de servicios de infraestructuras | 0,00 |

| DATOS INICIALES | | | |
|---|-------|--|------------|
| | | TOTAL REDES LOCALES | 170.937,79 |
| | | TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario) | 26.444,44 |
| Est. de Redes Locales (m ² s/viv.) | 15,06 | Est. de Redes Locales (m ² s/100m ² c) | 4,29 |

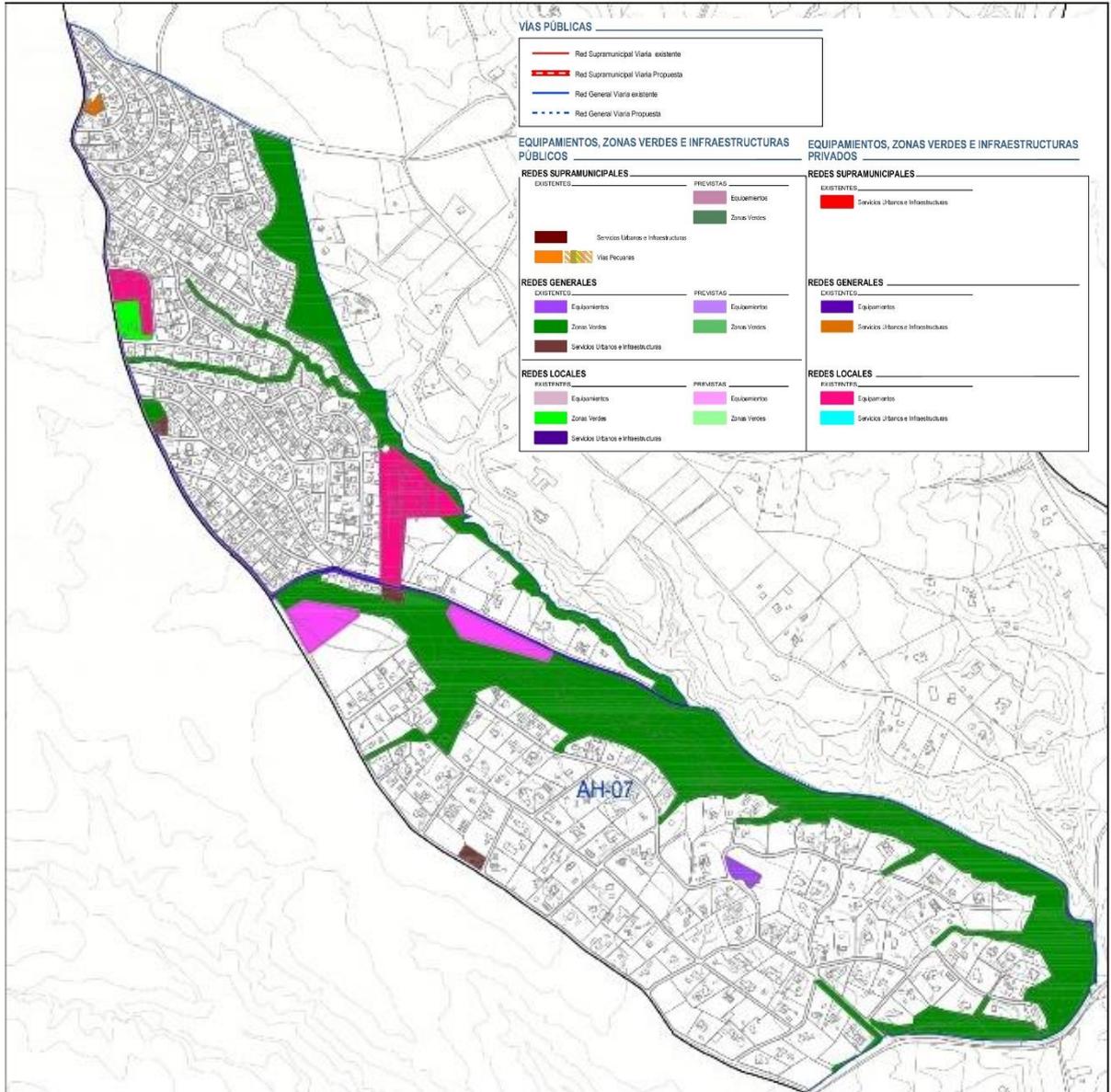


Figura 30. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.7.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

Capítulo 4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el “Volumen 2. Fichas de Ordenación y Gestión”.

El Suelo Urbano No Consolidado lo forma un único Ámbito de Actuación, y supone una superficie total de 11.520,98 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | | |
|---|---------|-------------|-------------------------------------|--|--|--------------------|----------|
| ÁMBITO | | | SUPERFICIES GENERALES | | | POBLACIÓN ESTIMADA | |
| TIPO DE ÁMBITO | NOMBRE | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c) | DENSIDAD (viv/ha) | Nº VIV. |
| Ámbito de Actuación | SUNC-01 | Residencial | 11.520,98 | 0,12 | 1.382,52 | 4 | 5 |
| TOTAL SUNC | | | 11.520,98 | 0,12 | 1.382,52 | - | 5 |

Tabla 21. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio.

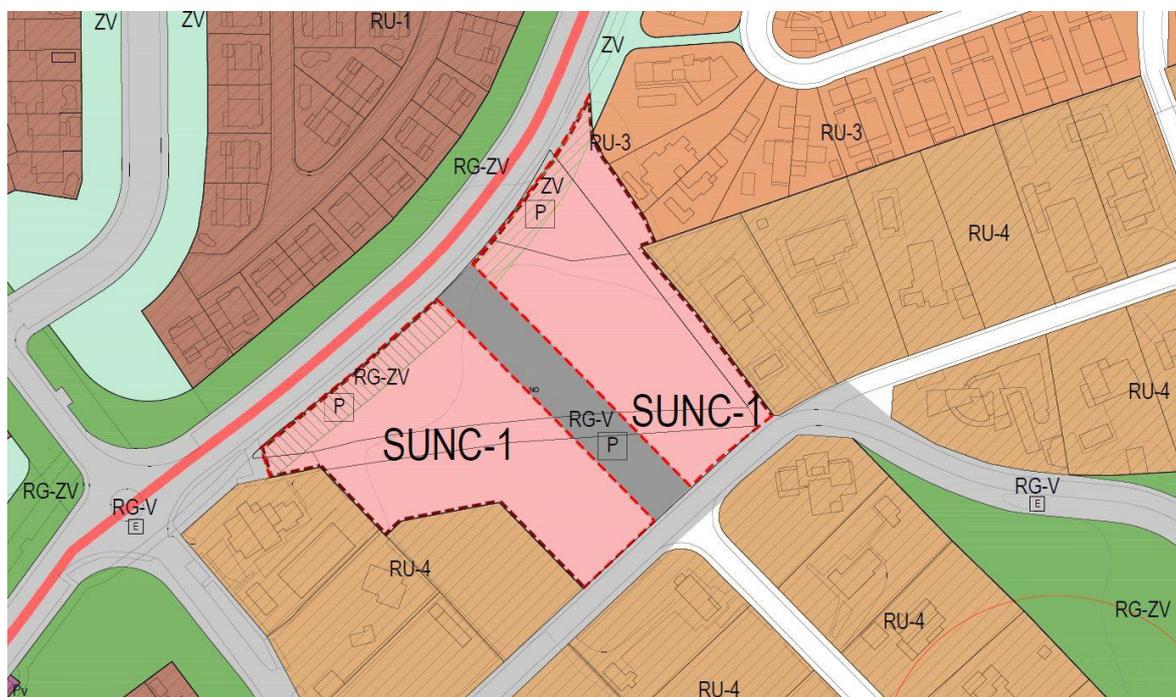
Se ha considerado oportuno fijar desde el presente Plan General que, para los Ámbitos de Actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado, se remitirá el establecimiento de la ordenación pormenorizada a la redacción del correspondiente Plan Parcial.

4.1. SUNC-01

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-01 incluye una serie de parcelas situadas en el núcleo urbano de Villanueva de la Cañada junto al anillo viario interior (Avenida Dehesa). Se trata de un ámbito formado por los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede

clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 11.520,98 m²s.



4.1.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,12 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 1.382,52 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 5 viviendas.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 2.354,01 m²s, de los cuales 750,81 m²s son destinados a la red de zonas verdes y espacios libres, y 1.603,20 m²s son destinados a la red general viaria. Por otro lado, se prevén 571,56 m²s destinados a redes locales, todos ellos destinados a la red de zonas verdes y espacios libres.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada junto al anillo viario interior (Avenida Dehesa), asegurando la continuidad urbana entre la calle Cuba y la Avenida Dehesa.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1. Áreas de Reparto y Sectores

En este capítulo se describen los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el “Volumen 4. Fichas de Ordenación y Gestión”.

La totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una única Área de Reparto, con 1.807.012,95 m²s y un Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,29 (m² uso predom. / m²s). Se han previsto seis sectores, cuatro de ellos con uso global residencial, uno con uso global industrial, y otro con uso global terciario.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

| SECTORES DE SUELO URBANIZABLE | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|-------------------|--------------|
| ÁMBITO | | SUPERFICIES GENERALES | | | POBLACIÓN MÁXIMA | |
| CÓDIGO | USO GLOBAL | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s) | SUP. EDIFICABLE (m ² c) | DENSIDAD (viv/ha) | Nº VIVIENDAS |
| SUR-R1 | Residencial | 137.568,84 | 0,35 | 48.149,09 | 25 | 350 |
| SUR-R2 | Residencial | 147.473,73 | 0,35 | 51.615,81 | 25 | 374 |
| SUR-R3 | Residencial | 531.518,18 | 0,35 | 186.031,36 | 15 | 797 |
| SUR-R4 | Residencial | 596.348,52 | 0,20 | 117.835,50 | 12 | 700 |
| SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 0,34 | 61.375,63 | 0 | 0 |
| SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 0,32 | 68.347,88 | 0 | 0 |
| TOTAL SUR | | 1.807.012,95 | - | 533.355,27 | - | 2.221 |

Tabla 22. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan General remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a la redacción del correspondiente Plan Parcial, a excepción de los sectores donde en la actualidad se están tramitando los instrumentos de planeamiento correspondientes que establecen la ordenación pormenorizada (SUR-R1 “Las Viñas”, SUR-R2 “El Tejar” y SUR-R4 “Los Cantizales”). Para estos sectores, el Plan General incorporará en fases de tramitación sucesivas la ordenación pormenorizada establecida por los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente. Para el presente Documento de Avance se ha incorporado en los planos de calificación del suelo la ordenación pormenorizada más actualizada de estos sectores, conforme al estado de tramitación actual de los citados instrumentos de planeamiento.

5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto

El presente PGOU establece una única Área de Reparto (AR), constituida por la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado (4 sectores con uso global residencial, 1 sector con uso global industrial y 1 sector con uso global terciario).

Conforme a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el área de reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que éstos hayan podido ser divididos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la LSCM, al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área. El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada establece tres Usos Globales para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que integran el Área de Reparto: Residencial, Industrial y Terciario.

Con el fin de homogeneizar los distintos usos globales de cada sector con el uso global predominante del Área de Reparto, el PGOU establece como Uso Global del Área de Reparto el uso Residencial, puesto que es el uso predominante en cuanto a la edificabilidad, tal y como puede observarse en la siguiente tabla.

| EDIFICABILIDAD POR USO GLOBAL | | | | | |
|-------------------------------|--------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| CLASE DE SUELO | SECTOR | USO GLOBAL | SUP. BRUTA (m ² s) | SUP. EDIFICABLE (m ² c) | EDIFICABILIDAD POR USO GLOBAL |
| Suelo Urbanizable | SUR-R1 | Residencial | 137.568,84 | 48.149,09 | 403.631,76 |
| | SUR-R2 | Residencial | 147.473,73 | 51.615,81 | |
| | SUR-R3 | Residencial | 531.518,18 | 186.031,36 | |
| | SUR-R4 | Residencial | 596.348,52 | 117.835,50 | |
| | SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 61.375,63 | 63.180,80 |
| | SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 68.347,88 | 74.755,49 |
| TOTAL SUR | | | 1.807.012,95 | 533.355,27 | 1.807.012,95 |

Tabla 23. Edificabilidad por uso global en el Área de Reparto (Suelo Urbanizable Sectorizado)

Una vez establecido el uso global del Área de Reparto (Uso Residencial), se procede a calcular el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto, expresado en el uso global predominante del AR, se realiza dividiendo el sumatorio de los aprovechamientos de los diferentes sectores (expresados en el uso global predominante) entre la superficie total del Área de Reparto.

Con esta cuantificación, se elabora la siguiente tabla, de la que se obtendrá el cálculo del Aprovechamiento Unitario (AU) del Área de Reparto (expresado en el uso global predominante) según la siguiente fórmula:

$$AU \text{ del AR} = \sum m^2ch \text{ del uso global} / m^2s \text{ del área de reparto}$$

| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|---|---------------------------|
| SECTOR | USO GLOBAL | SUP. BRUTA (m ² s) | SUP. EDIFICABLE (m ² c) | C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s) | COEF.HOMOG. USO GLOBAL DEL AR | APROVECH. USO GLOBAL (m ² Uso Global del AR) | APROVECH. UNITARIO DEL AR |
| SUR-R1 | Residencial | 137.568,84 | 48.149,09 | 0,35 | 1,00 | 48.149,09 | 0,35 |
| SUR-R2 | Residencial | 147.473,73 | 51.615,81 | 0,35 | 1,00 | 51.615,81 | 0,35 |
| SUR-R3 | Residencial | 531.518,18 | 186.031,36 | 0,35 | 1,00 | 186.031,36 | 0,35 |
| SUR-R4 | Residencial | 596.348,52 | 117.835,50 | 0,20 | 1,00 | 117.835,50 | 0,20 |
| SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 61.375,63 | 0,34 | 0,85 | 52.169,29 | 0,29 |
| SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 68.347,88 | 0,32 | 0,90 | 61.513,09 | 0,29 |
| TOTAL SUR | | 1.807.012,95 | 533.355,27 | - | - | 517.314,14 | 0,29 |

Tabla 24. Cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto

En la tabla anterior se han aplicado los siguientes coeficientes de homogeneización con respecto al uso global predominante del Área de Reparto, que es el uso residencial:

| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN RESPECTO AL USO GLOBAL DEL ÁREA DE REPARTO | |
|--|---------------------------------|
| Usos Globales | Coefficiente de Homogeneización |
| Residencial (uso predominante del AR) | 1,00 |
| Industrial | 0,85 |
| Terciario | 0,90 |

Tabla 25. Coeficientes de homogeneización respecto al uso global del área de reparto

En consecuencia, según los resultados del cálculo realizado, el aprovechamiento de los diferentes sectores (homogeneizado y expresado en el uso global predominante) alcanza un total de 517.314,14 m² construibles en uso global residencial. Dividiendo este aprovechamiento entre la superficie de suelo del Área de Reparto (1.807.012,95 m²s) obtenemos un Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto de **0,29** m²ch/m²s.

Tal como se indica en el artículo 85 de la LSCM sobre la gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable, cada sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto. Como puede observarse en el cálculo anteriormente realizado, el sector industrial SUR-I1 y el sector terciario SUR-T1 cumplen la exigencia de equidistribución en el área de reparto, siendo su Aprovechamiento Unitario (homogeneizado en el uso predominante) coincidente con el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto (0,29 m²ch/m²s).

Tres de los cuatro sectores de uso residencial previstos (SUR-R1, SUR-R2 y SUR-R3), obtienen un Aprovechamiento Unitario (homogeneizado en el uso predominante) de 0,35 m²ch/m²s, superior al

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. Asimismo, el cuarto sector residencial propuesto (SUR-R4), obtiene un Aprovechamiento Unitario (homogeneizado en el uso predominante) de 0,20 m²ch/m²s, inferior al Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.

Por tanto, conforme al artículo 85 de la LSCM sobre la gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable, si el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:

- 1.^a Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.
- 2.^a De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.

5.3. SUR-R1

5.3.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R1, se localiza en suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona oeste junto a las carreteras M-600 y M-521. Se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 "Las Viñas", y constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, permitiendo completar el anillo viario perimetral (Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo oeste. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 137.568,84 m²s.



5.3.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,35 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 48.149,09 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 350, con una densidad de 25 viviendas por ha.

5.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.3.7. Redes Públicas

En el Sector SUR-R1 se está tramitando en la actualidad un Plan de Sectorización que establece la ordenación pormenorizada. En este se prevé una reserva de suelo para las redes públicas supramunicipales de 8.154,28 m²s.

Para las redes generares, el Plan de Sectorización reserva un total de 48.286,76 m²s: 11.643,24 m²s para la red general de zonas verdes y espacios libres, 10.496,17 m²s para la red general de equipamientos sociales y 26.146,76 m²s para la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 14.418,86 m²s destinados a redes locales: 6.786,56 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres, 1.217,71 m²s destinados a la red de equipamientos sociales, 78,28 m²s para la red general de infraestructuras y servicios urbanos, y 6.336,31 m²s para la red local viaria.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El Sector SUR-R1 se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 "Las Viñas", en la actualidad pendiente de Aprobación Provisional.

El PGOU incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada para este sector, asumiendo la ordenación establecida por el citado Plan de Sectorización, por lo que no será necesaria la tramitación de un posterior Plan Parcial. En el presente Documento de Avance se ha incluido la ordenación pormenorizada para el sector SUR-R1 en los planos de calificación del suelo, conforme a la versión más actualizada del mencionado Plan de Sectorización. En sucesivas fases de tramitación del PGOU se incorporará la ordenación pormenorizada del documento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al oeste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo oeste.

El viario de carácter general garantiza la continuidad y colmatación del anillo viario perimetral exterior en la zona oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, desde la Avenida de la Sierra de Guadarrama hasta la calle Quijorna. Además, se genera un anillo viario interior en el sector que conecta las diferentes

parcelas. La red local se articulará a partir de la red general, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

La red general de zonas verdes y espacios libres se sitúa a lo largo de los viales que rodean el sector, situándose junto a las carreteras M-600, M-521, y junto al nuevo vial que completa el anillo viario perimetral. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red supramunicipal de equipamientos sociales en la zona este del sector, junto a la red general de zonas verdes y espacios libres prevista. También se prevé una parcela para la red general de equipamientos sociales, situada en la zona norte del sector, junto a la conexión de la M-600 con este nuevo anillo viario.

La superficie de la red local de zonas verdes y espacios libres quedará integrada en la nueva trama, evitando ubicaciones de borde con carácter residual. Se sitúa a modo de corredores de conexión que unen la red general de zonas verdes propuesta, con el anillo viario interior perteneciente a la red general.

La red local de equipamientos sociales se localiza al norte del sector, en colindancia con la red general de equipamientos propuestos.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.4. SUR-R2

5.4.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R2, incluye los suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste, sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 5 “El Tejar”. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo de

Villanueva de la Cañada, y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste. El sector tiene una superficie aproximada de 147.473,73 m²s.



5.4.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,35 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 51.615,81 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 374, con una densidad de 25 viviendas por ha.

5.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.4.7. Redes Públicas

En el Sector SUR-R2 se está tramitando en la actualidad un Plan de Sectorización que establece la ordenación pormenorizada. En este se prevé una reserva de suelo para las redes públicas supramunicipales de 11.226,96 m²s: 1.407 m²s para la red supramunicipal de zonas verdes y espacios libres, 2.958,91 m²s para la red supramunicipal de equipamientos y 6.861,05 m²s para la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias.

Para las redes generares, el Plan de Sectorización reserva un total de 27.056,05 m²s: 8.866,81 m²s para la red general de zonas verdes y espacios libres y 18.189,24 m²s para la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 26.370,91 m²s destinados a redes locales: 13.290,92 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres, 194,20 m²s para la red local de infraestructuras y servicios urbanos y 12.885,79 m²s destinados a la red local viaria.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El Sector SUR-R2 se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 5 "El Tejar" en la actualidad, pendiente de Aprobación Provisional.

El PGOU incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada para este sector, asumiendo la ordenación establecida por el citado Plan de Sectorización, por lo que no será necesaria la tramitación de un posterior Plan Parcial. En el presente Documento de Avance se ha incluido la ordenación pormenorizada para el sector SUR-R2 en los planos de calificación del suelo, conforme a la versión más actualizada del mencionado Plan de Sectorización. En sucesivas fases de tramitación del PGOU se incorporará la ordenación pormenorizada del documento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al suroeste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste.

El viario de carácter general garantiza la continuidad y colmatación del anillo viario perimetral exterior en la zona suroeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, entre la Avenida España y la Avenida de la Sierra de Guadarrama. Además, se genera un anillo viario interior que cuelga de este, garantizando el acceso a las parcelas. La red local se articulará a partir de la red general, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

La red general de zonas verdes y espacios libres se sitúa a lo largo del vial que garantiza la continuidad y colmatación del anillo viario perimetral exterior. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red supramunicipal de equipamientos sociales en la zona sur del sector, junto a la red general de zonas verdes y espacios libres prevista.

La superficie de la red local de zonas verdes y espacios libres quedará integrada en la nueva trama, evitando ubicaciones de borde con carácter residual. Se sitúa al junto a la red general de zonas verdes y espacios libres dándole continuidad a esta, y en otras pequeñas localizaciones.

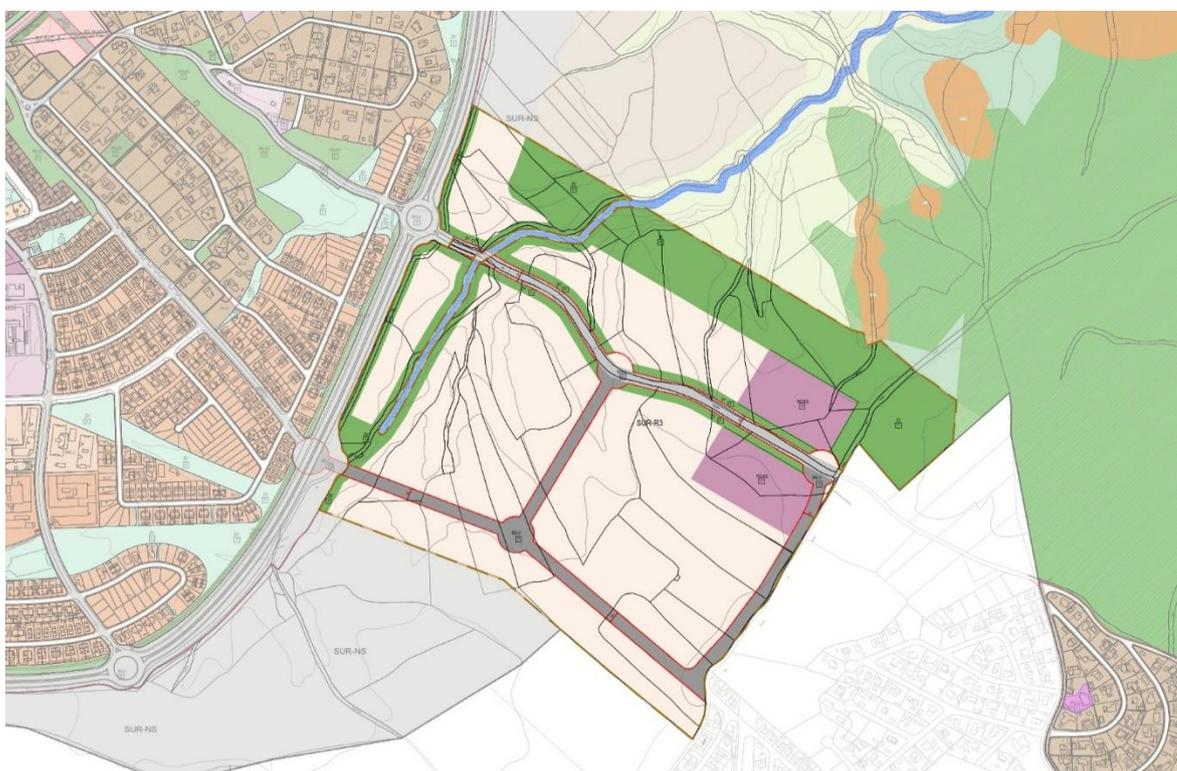
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.5. SUR-R3

5.5.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R3, constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU al sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del casco urbano con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como el Camino de las Fuentes, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes. En la zona colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección se respetará una banda perimetral de 100 m. que se destinará a zonas verdes, usos deportivos, etc.



5.5.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,35 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 186.031,36 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 797, con una densidad de 15 viviendas por ha.

5.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 66.253,51 m²s, de los cuales 35.469,38 m²s son destinados a la red de equipamientos sociales y 30.784,13 m²s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 129.931,54 m²s destinados a redes locales: 128.448,95 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres y 1.482,58 m²s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sureste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La ordenación asegura garantizar la conexión de la trama urbana del núcleo

principal con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete.

El viario de carácter general garantiza el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como la conexión con la red viaria existente en el municipio limítrofe de Brunete (calle Manuel de Falla). Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a la Avenida de España mediante una rotonda prevista a la altura de la prolongación de la Avenida Castilla La Mancha, para facilitar el acceso a estas nuevas áreas de desarrollo desde el anillo viario exterior.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

La superficie de la red local de zonas verdes y espacios libres quedará integrada en la nueva trama, evitando ubicaciones de borde con carácter residual. Se sitúa a lo largo del arroyo de las Cárcavas, a lo largo de los viales existentes y propuestos de la red general, y en una franja de 100 metros colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red general de equipamientos sociales junto al núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.6. SUR-R4

5.6.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R4, constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. El Sector SUR-R4 se localiza sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales). En el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue anulado por sentencia judicial. En nuevo PGOU planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 596.348,52 m²s.



5.6.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,20 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 117.835,50 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 700, con una densidad de 12 viviendas por ha.

5.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.6.7. Redes Públicas

En el Sector SUR-R4 se está tramitando en la actualidad un Plan de Sectorización que establece la ordenación pormenorizada. En este se prevé una reserva de suelo para las redes públicas supramunicipales de 15.120,95 m²s, todas ellas para la red supramunicipal de vías pecuarias.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 121.553,79 m²s, de los cuales 70.095,27 m²s son destinados a la red de equipamientos sociales y 51.458,52 m²s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 96.373,44 m²s destinados a redes locales, todos ellos para la red local de zonas verdes y espacios libres.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El Sector SUR-R4 se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando una Modificación Puntual del Plan General vigente (sector Los Cantizales). En el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue anulado por sentencia judicial.

El PGOU incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada para este sector, asumiendo la ordenación establecida por la citada Modificación Puntual del Plan General vigente, por lo que no será necesaria la tramitación de un posterior Plan Parcial. En el presente Documento de Avance se ha incluido la ordenación pormenorizada para el sector SUR-R4 en los planos de calificación del suelo, conforme a la versión más actualizada de la mencionada Modificación Puntual. En sucesivas fases de tramitación del PGOU se incorporará la ordenación pormenorizada del documento de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General vigente.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y permitirá la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica, permitiendo implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.

El viario de carácter general garantiza el refuerzo del acceso sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica a la carretera M-503. Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán con las calles Valle

de Esteribar, Extrarradio Disem Mocha el Castillo y Valle del Roncal, para facilitar el acceso a estas nuevas áreas de desarrollo.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

La superficie de la red local de zonas verdes y espacios libres quedará integrada en la nueva trama, evitando ubicaciones de borde con carácter residual. Se sitúa a lo largo de la carretera M-503, junto a la red general de zonas verdes existente, y colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red general de equipamientos sociales al norte del sector.

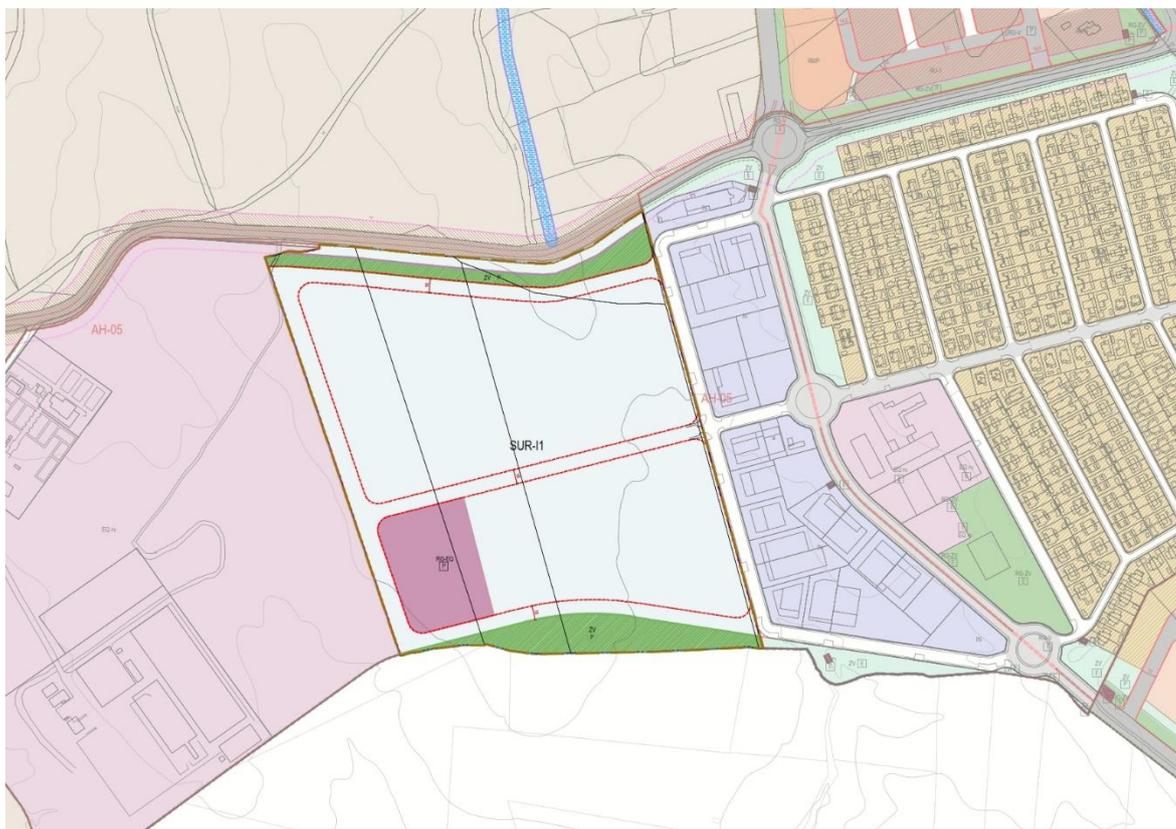
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.7. SUR-I1

5.7.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-I1, constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global industrial y se plantea con el objeto de potenciar los usos industriales y dar respuesta a una posible demanda futura. Se trata de los suelos situados al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 180.516,56 m²s.



5.7.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el INDUSTRIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,34 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 61.375,63 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.7.5. Número máximo de viviendas

No hay superficie destinada a usos residenciales.

5.7.6. Reserva para viviendas de protección

No hay superficie destinada a usos residenciales.

5.7.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 12.636,16 m²s, todos destinados a la red de equipamientos sociales.

Por otro lado, se prevén 45.148,48 m²s destinados a redes locales: 17.148,31 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres, y 28.000,17 m²s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área industrial situada al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, colindante con el polígono industrial existente.

El viario de carácter local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana, dando acceso a cada parcela prevista. Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso. Se preverá una zona de aparcamiento para camiones.

La red local de zonas verdes se situará, al menos, por el norte y sur del ámbito, en contacto con la red viaria, evitando que los límites estén formados por fachadas laterales o traseras. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red general de equipamientos sociales.

Según el artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.8. SUR-T1

5.8.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-T1, constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global terciario del PGOU con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 213.578,12 m²s.



5.8.2. Usos

El uso global previsto para el Sector es el TERCIARIO. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU, que se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

5.8.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.8.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,32 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 68.347,88 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.8.5. Número máximo de viviendas

Al tratarse de un sector con uso global terciario no se fija un número máximo de viviendas.

5.8.6. Reserva para viviendas de protección

Al tratarse de un sector con uso global terciario no se establecen reservas para viviendas de protección.

5.8.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 18.240,26 m²s, de los cuales 13.037,22 m²s son destinados a la red de equipamientos sociales y 5.203,04 m²s son destinados a la red general de zonas verdes y espacios libres.

Por otro lado, se prevén 34.208,44 m²s destinados a redes locales: 19.555,84 m²s destinados a la red de zonas verdes y espacios libres, y 14.652,60 m²s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.8.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.8.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de actividades terciarias y usos dotacionales situados al norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503.

El viario de carácter local garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana, dando acceso a cada parcela prevista. Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Se asigna al sector SUR-T1 como Red Supramunicipal exterior la superficie afectada por la duplicación de calzada de la carretera M-503 ejecutada al noreste del sector, de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios particulares de dichos terrenos, de modo que los titulares de estos suelos puedan materializar en el sector el aprovechamiento urbanístico que legalmente les corresponda.

La red local y general de zonas verdes se situará, al menos, en todo el perímetro del ámbito, en contacto con la red viaria, evitando que los límites estén formados por fachadas laterales o traseras. Asimismo, se ha previsto una parcela para la red general de equipamientos sociales.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

5.9. Viviendas con Protección Pública en Suelo Urbanizable

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y modificado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se ha fijado para cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado una reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Capítulo 6. USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES

De acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

- El **uso global Residencial** se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, ampliando su superficie en torno a los núcleos urbanos, y colmatando áreas vacantes de la trama urbana. Se ha asignado el uso global residencial al **Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado propuesto (SUNC-01)**, debido a su ubicación entre zonas residenciales del núcleo de Villanueva de la Cañada. Asimismo, el Plan General ha asignado a cuatro de los seis sectores de Suelo Urbanizable previstos el uso global residencial: **SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4**. Se ha optado por estas ubicaciones para los sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial por ser zonas próximas al casco urbano y suponer un desarrollo razonable del mismo. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local.
- El **uso global Industrial** se sitúa únicamente en el sector de suelo urbanizable **SUR-I1**, que se ubica al suroeste del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.
- El **uso global Terciario** se sitúa únicamente en el sector de suelo urbanizable **SUR-T1**, que se localiza al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

| USOS GLOBALES | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------------|
| Clase / Categoría de suelo | Ámbito de Actuación / Sector | Uso Global |
| Suelo Urbano No Consolidado | SUNC-01 | RESIDENCIAL |
| Suelo Urbanizable Sectorizado | SUR-R1 | RESIDENCIAL |
| | SUR-R2 | RESIDENCIAL |
| | SUR-R3 | RESIDENCIAL |
| | SUR-R4 | RESIDENCIAL |
| | SUR-I1 | INDUSTRIAL |
| | SUR-T1 | TERCIARIO |

Tabla 26. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SUR)

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General establecerá los usos pormenorizados mediante la asignación de ordenanzas. Dado que el contenido del Documento de Avance se centra en las determinaciones de ordenación estructurante, la definición de las ordenanzas y de los usos pormenorizados se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU. No obstante, en el presente Documento de Avance se ha incluido una primera propuesta de ordenanzas en los planos de calificación del suelo, que serán definidas en fases posteriores de tramitación. Asimismo, se ha recogido en el apartado 1.2 del Título V de la presente Memoria de Ordenación un primer listado de ordenanzas previstas, que serán desarrolladas en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se remitirá la asignación de éstos al posterior Plan Parcial que los desarrolle, en el caso de los ámbitos y sectores donde en la actualidad no se está tramitando ningún instrumento de planeamiento.

Para el resto de sectores, donde actualmente sí se están tramitando los instrumentos de planeamiento correspondientes que establecen la ordenación pormenorizada, se incluirán en fases de tramitación sucesivas de este Plan General.

En las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “Fichas de Ordenación y Gestión” del Plan General se asigna el uso global a cada uno de los ámbitos y sectores propuestos. En el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se incluirá también en las citadas fichas el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector, así como los usos pormenorizados previsibles en la futura ordenación. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En el apartado 5.2 del Título IV de la presente Memoria de Ordenación se establecen los coeficientes de ponderación entre los usos globales propuestos. Además, en aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación, el Plan General debe fijar los coeficientes que establecen las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados. En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y de sectores de Suelo Urbanizable contenidas en el volumen “Fichas de Ordenación y Gestión” del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, se indicarán los **coeficientes de homogeneización o ponderación** previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

Capítulo 7. RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

7.1. Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

Como se ha señalado en el capítulo 3 del Título III de la presente Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero 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, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico y Agrícola, para los cuales se han establecido también sendas categorías específicas.

A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- **SNUP-E del Parque Regional - Máxima Protección (SNUP-E-PR1)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Máxima Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR2)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Protección y Mejora del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E del Parque Regional - Protección y Mejora (SNUP-E-PR3)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la Zona de Mantenimiento de la Actividad del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-600, M-521, M-503 y M-513.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

- **SNUP-E de Montes (SNUP-E-M)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial constituidos por los Montes catalogados como Preservados existentes en el término municipal, sobre todo en su zona Este.
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-P Agrícola (SNUP-P-AG)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en la zona Oeste del término municipal y también en algunas áreas al Este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, que requieren ser preservados para los usos agrícolas.
- **SNUP-P Paisajística (SNUP-P-PA)**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se localizan principalmente en el extremo Oeste del término municipal, así como en el entorno de diversos cauces que atraviesan el municipio. Asimismo, se ha incluido en esta subcategoría una banda de suelo de cien metros colindante al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, como banda de protección del espacio natural protegido.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | | SUPERFICIE (m2s) |
|-----------------------------|----------------------------------|--|----------------------|
| SUELO NO URBANIZABLE (SNUP) | ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E) | PARQUE REGIONAL. Máxima Protección | 10.575.609,33 |
| | | PARQUE REGIONAL. Protección y Mejora | 266.644,80 |
| | | PARQUE REGIONAL. Mantenimiento de la Actividad | 424.891,49 |
| | | CARRETERAS | 562.166,32 |
| | | CAUCES Y RIBERAS | 675.563,83 |
| | | VÍAS PECUARIAS | 74.199,62 |
| | | MONTES | 6.686.743,43 |
| | CULTURAL | 868.894,93 | |
| | PRESERVADO (SNUP-P) | AGRÍCOLA | 5.540.319,60 |
| | | PAISAJÍSTICO | 3.002.709,07 |
| TOTAL SNUP | | | 20.842.053,11 |

Tabla 27. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Título V. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. Calificación del suelo. Regulación de las construcciones, obras, usos y actividades

De acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística vigente, el objetivo del presente Documento de Avance es establecer las determinaciones de ordenación estructurante para el conjunto del municipio. Por lo tanto, las determinaciones de ordenación pormenorizada se incluirán en la siguiente fase de tramitación del presente Plan General (Documento para Aprobación Inicial).

En todo caso, el presente Documento de Avance incluye una serie de planos de ordenación en los que se refleja una primera propuesta de calificación del suelo mediante ordenanzas, cuya regulación en detalle será definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

El presente Plan General deberá establecer la calificación urbanística para la totalidad del Suelo Urbano Consolidado. De acuerdo a los criterios señalados en el apartado 1 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se ha dividido el Suelo Urbano en Áreas Homogéneas. Sobre estas divisiones de suelo se distinguen las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada donde se aplicarán las Ordenanzas definidas por el Plan General, que se relacionan en el punto siguiente de este capítulo.

En las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del Plan General se recogerá toda la regulación propuesta para las edificaciones, obras, usos y actividades previstas. En este sentido, dichas Normas Urbanísticas contendrán las Normas Generales de Edificación, fijando las condiciones y parámetros que delimitan los ámbitos edificables, las condiciones tipológicas de la edificación, y las condiciones de posición de los edificios en la parcela. Asimismo, se definirán los parámetros que establecen el aprovechamiento edificable, así como todas las demás condiciones referentes a las edificaciones.

En las Normas Urbanísticas del Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirán las Normas Generales de los usos, regulando las condiciones impuestas para cada tipo de uso previsto, y se establecerá la regulación específica del Suelo Urbano, definiéndose con detalle el mecanismo de la calificación del Suelo Urbano utilizado por el Plan General mediante la asignación de Ordenanzas a cada zona urbanística de ordenación pormenorizada.

1.2. Condiciones de edificación. Zonas de ordenanza. Edificabilidad

El Plan General regula las **condiciones de edificación** en cada zona urbanística de ordenación pormenorizada a través de la aplicación de una serie de Ordenanzas, que se definirán en las Normas Urbanísticas del Documento para Aprobación Inicial del Plan General.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada son recintos espaciales donde son de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada. La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de

suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

El presente Documento de Avance contiene las determinaciones de ordenación estructurante, de acuerdo a lo legalmente exigido. Las determinaciones de ordenación pormenorizada completas, entre las que se incluyen la definición precisa de las ordenanzas y sus parámetros urbanísticos, se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU. No obstante, se ha planteado en este documento una primera propuesta de **Ordenanzas** para su aplicación en las zonas de ordenación pormenorizada, asignadas en los planos de ordenación mediante siglas que permiten su identificación de forma intuitiva.

Se ha efectuado una reconsideración de las ordenanzas del planeamiento anteriormente vigente, que han cumplido razonablemente su cometido durante su periodo de vigencia, y se han considerado como punto de partida para establecer la ordenación pormenorizada en el Suelo Urbano Consolidado del presente Plan General, sin perjuicio de los ajustes, correcciones y reconsideraciones que se han incluido para dar respuesta a necesidades actuales o para subsanar problemas de aplicación de las anteriores ordenanzas detectadas por los servicios técnicos municipales.

Algunas de las ordenanzas propuestas se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en el PGOU anteriormente vigente, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. Asimismo, se han incorporado en algunos ámbitos ordenanzas que respetan los parámetros de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se han aprobado durante los últimos años. Se pretende que la regulación de las ordenanzas del Plan General sea de aplicación sencilla y omnicomprensiva.

Con carácter general se ha tratado que la regulación de las nuevas ordenanzas propuestas en áreas ya desarrolladas sea compatible con las edificaciones construidas, intentando evitar en la medida de lo posible situaciones de disconformidad con el planeamiento o fuera de ordenación.

En el cuadro siguiente se relacionan las Ordenanzas establecidas por el presente Avance del Plan General, con la sigla identificativa que figura en los Planos de Ordenación para cada una de ellas.

| CUADRO DE ORDENANZAS | | |
|----------------------|-------------------------------------|---------|
| SIGLA | ORDENANZA | GRADO |
| CA | CASCO ANTIGUO | - |
| RML-1 | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE | Grado 1 |
| RML-2 | | Grado 2 |
| RML-3 | | Grado 3 |
| RMP | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA | - |
| RU-1 | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | Grado 1 |
| RU-2 | | Grado 2 |
| RU-3 | | Grado 3 |
| RU-4 | | Grado 4 |
| RU-5 | | Grado 5 |
| RU-6 | | Grado 6 |
| TC-1 | TERCIARIO-COMERCIAL | Grado 1 |
| TC-2 | | Grado 2 |

| CUADRO DE ORDENANZAS | | |
|----------------------|---|---------|
| SIGLA | ORDENANZA | GRADO |
| TC-3 | | Grado 3 |
| IN | INDUSTRIAL | - |
| EQ pb | EQUIPAMIENTO PÚBLICO | - |
| EQ pv-1 | EQUIPAMIENTO PRIVADO | Grado 1 |
| EQ pv-2 | | Grado 2 |
| EQ pv-3 | | Grado 3 |
| ZV | ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | - |
| SI pb | SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS | Grado 1 |
| SI pv | | Grado 2 |

Tabla 28. Ordenanzas propuestas por el Plan General

Esta primera propuesta de ordenanzas incluye una ordenanza de Casco (CA) que será de aplicación sobre dos manzanas situadas al sur del Ayuntamiento, que albergan viviendas de Regiones Devastadas. Asimismo, se plantea una ordenanza Residencial Multifamiliar Libre (RML), distinguiendo tres grados, uno para la zona centro del núcleo de Villanueva de la Cañada (RML-1), otro para zonas de ensanche (RML-2) y un tercer grado (RML-3) para la urbanización El Noray en el núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. También se prevé una ordenanza específica para Residencial Multifamiliar Protegida (RMP). En cuanto a las viviendas unifamiliares, se establece una ordenanza de Residencial Unifamiliar (RU) con seis grados concebidos para ajustarse a las distintas tipologías de vivienda unifamiliar y a los diferentes tamaños de parcela posibles. Así, se prevén dos grados (RU-1 y RU-2) de aplicación en el núcleo de Villanueva de la Cañada y en la zona de la Mocha Chica para parcelas con superficies mínimas de 250 m² y 400 m² respectivamente. Se plantea otro grado (RU-3) correspondiente a la zona de ensanche del antiguo Sector 2 del planeamiento anteriormente vigente. Se define otro grado (RU-4) para las viviendas unifamiliares de los núcleos de La Raya del Palancar – Guadamonte y Villafranca del Castillo, así como para la zona sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. El grado RU-5 se aplica a una zona concreta del núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, y finalmente el grado RU-6 se corresponde con las viviendas unifamiliares de la urbanización Piedras Vivas en la zona de la Mocha Chica. En cuanto a las ordenanzas para usos productivos, se incluye una ordenanza de Terciario-Comercial (TC) con tres grados, uno de carácter genérico (TC-1), otro de carácter mixto (TC-2) para una zona situada al sur del casco de Villanueva de la Cañada donde subsisten industrias no molestas en una zona residencial, y un tercer grado (TC-3) de carácter específico para las instalaciones del Aquópolis. Además, se contempla una ordenanza Industrial (IN) que será de aplicación en la zona de naves industriales existente al suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada. En cuanto a los equipamientos, se prevé una ordenanza de Equipamiento Público (EQ-Pb) y una ordenanza de Equipamiento Privado (EQ-Pv) con tres grados, uno de carácter genérico (EQ-Pv-1), y otros dos grados de carácter específico (EQ-Pv-2 y EQ-Pv-3) para las instalaciones de la Universidad Alfonso X el Sabio y de la Universidad Camilo José Cela, respectivamente. También se ha definido una ordenanza para las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (ZV) y una ordenanza para los Servicios Urbanos e Infraestructuras, distinguiendo aquellos que son públicos (SI-Pb) de los que son privados (SI-Pv).

En las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del Plan General se describirán de forma detallada cada una de las ordenanzas previstas de aplicación en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada, fijando los correspondientes parámetros de ordenación en cada caso. Para

cada una de las ordenanzas se definirán aspectos como la tipología edificatoria, el frente mínimo de parcela, la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, la edificabilidad máxima, el fondo máximo de edificación, la altura máxima y los retranqueos frontales, posteriores y laterales permitidos. Asimismo, se establecerán para cada ordenanza las condiciones de uso (uso principal o característico, usos compatibles, usos alternativos y usos prohibidos).

En cuanto a la edificabilidad en el Suelo Urbano, el Plan General ha establecido el coeficiente de edificabilidad para cada una de las Áreas Homogéneas consideradas, de acuerdo a lo exigido en el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el capítulo 3 del Título IV de la presente Memoria de Ordenación se señala la edificabilidad asignada por el Plan General a cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas en Suelo Urbano.

Asimismo, en cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado se asignará un índice de edificabilidad. En líneas generales, se optará por mantener en las ordenanzas propuestas un coeficiente de edificabilidad similar al establecido en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente. Las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU contendrán un Título con las Normas Particulares para el Suelo Urbano, en el cual se recogerán los coeficientes de edificabilidad asignados a cada una de las ordenanzas establecidas.

1.3. Alineaciones

De acuerdo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Documento de Avance debe contener las determinaciones de ordenación estructurante, por lo que el establecimiento de la ordenación pormenorizada en el Suelo Urbano Consolidado y en los sectores de suelo urbanizable donde así se estime necesario se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU. No obstante, en el presente Documento de Avance se ha incluido una primera propuesta de ordenación pormenorizada en los planos de calificación del suelo, incluyendo la definición de las alineaciones en todo el Suelo Urbano Consolidado. Estas alineaciones serán definidas con mayor detalle en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Para facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones del planeamiento, se ha optado por reflejar en los planos de ordenación con colores distintos las alineaciones oficiales existentes (color negro) y las propuestas por el Plan General (color rojo).

Como criterio general se ha considerado adecuado el mantenimiento de las alineaciones existentes, con el fin de preservar las características propias de la trama original de la localidad. No obstante, se han incluido algunas modificaciones de alineaciones de carácter puntual, motivadas por los siguientes factores:

- Mejorar la trama urbana dando solución a determinados problemas viarios en localizaciones concretas.
- Subsanan alguna discrepancia con la estructura catastral existente.
- Subsanan problemas de accesibilidad.
- Regularizar viales extremadamente irregulares y estrechos.
- Adaptación a la realidad de la estructura parcelaria, subsanando errores de alineaciones del planeamiento anteriormente vigente.

- Regularizar los principales viales estructurantes de la trama viaria, eliminando en la medida de lo posible los estrechamientos puntuales existentes.
- Permitir el acceso de vehículos de extinción de incendios.

Estas modificaciones de alineaciones se han introducido especialmente en ámbitos de Actuación Aislada (AA) previstos en el Suelo Urbano Consolidado, y principalmente en el casco urbano, donde más necesarios se han considerado estos ajustes.

Para los nuevos ámbitos de actuación y sectores previstos donde el PGOU no establece las determinaciones de ordenación pormenorizada, se han señalado trazados orientativos de viales principales. El Plan Parcial que desarrolle estos sectores y ámbitos tendrá en cuenta estos viales propuestos, que tendrán el carácter de vinculantes en sus conexiones previstas y el carácter orientativo en su trazado, que podrá ajustarse en el Plan Parcial. Las alineaciones en estos ámbitos adoptarán como criterios de diseño los siguientes:

- Adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos.
- Integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes.
- Coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles.

En el caso de los sectores de Suelo Urbanizable para los que el PGOU incorpora las determinaciones de ordenación pormenorizada, se ha incluido en los planos de calificación del suelo las alineaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento que establecen las determinaciones de ordenación pormenorizada para esos sectores (actualmente en tramitación). En fases posteriores de tramitación del PGOU se incorporará las alineaciones de los citados instrumentos aprobados definitivamente.

La regulación sobre las alineaciones existentes y previstas, y sus posibles modificaciones, se incluirá en las Normas Urbanísticas del Documento para Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.

1.4. Usos declarados fuera de ordenación

A los efectos del presente Plan General, estarán en situación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación, así como por ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- **Grado 1.** Instalaciones, construcciones y edificaciones **totalmente incompatibles** con la nueva ordenación. Se distinguen los siguientes supuestos:
 - a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.

- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.

En los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen totalmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 1), podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, de modernización de instalaciones y de condiciones para su ajuste a la normativa en la materia (CTE principalmente) de seguridad, utilización, accesibilidad, salubridad, ahorro de energía, protección frente a incendios y frente al ruido.

- **Grado 2.** Instalaciones, construcciones y edificaciones **parcialmente incompatibles** con la nueva ordenación. Constituido por el resto de instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

Además de las obras mencionadas para el Grado 1, en los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen parcialmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 2), podrán solicitarse obras de ampliación, reforma y mejora de las edificaciones, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.
- Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

La regulación normativa de la situación de fuera de ordenación se recogerá en la Normativa Urbanística del Documento para Aprobación Inicial del presente Plan General.

La entrada en vigor del presente Plan General producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

1.5. Catálogo y normativa de protección del Patrimonio

Uno de los objetivos principales del presente Plan General es la preservación de los elementos integrantes del Patrimonio Histórico existentes en el municipio de Villanueva de la Cañada.

A los efectos de las determinaciones de protección de los elementos del patrimonio cultural existentes en el municipio de Villanueva de la Cañada, se estará a lo dispuesto en el documento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Dicho Catálogo forma parte de la documentación del Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 43.f) de la LSCM.

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde. El presente Plan General remite de forma íntegra a dicho Catálogo en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

Asimismo, en lo referente al patrimonio arqueológico y paleontológico, las normas de intervención arqueológica de aplicación en el municipio de Villanueva de la Cañada son las que se recogen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Dichas normas serán de aplicación a los suelos y elementos que forman parte del patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos existente en el término municipal de Villanueva de la Cañada. En el citado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se relacionan los yacimientos arqueológicos y paleontológicos localizados en el municipio.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente Plan General incluye Fichas individualizadas para cada elemento catalogado indicando su ubicación, las principales características identificativas, el grado de protección propuesto (integral, estructural o ambiental) y condiciones específicas de intervención sobre cada elemento.

1.6. Ámbitos de Actuaciones Aisladas

En la siguiente fase de elaboración del Documento para Aprobación Inicial del presente PGOU se delimitarán diversas actuaciones específicas en Suelo Urbano Consolidado, sobre los supuestos de incrementos de edificabilidad y/o densidad, así como cambios de uso que posibiliten la obtención de redes públicas, en el caso de que resulte necesario.

En todo caso, en el presente Documento de Avance se incluye una primera delimitación de los cuatro ámbitos de actuación aislada en Suelo Urbano Consolidado, en los que se plantean diversas actuaciones de regeneración del tejido urbano en la zona centro del núcleo urbano de Villanueva de la Cañada, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de

actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de adecuación de la tipología de vivienda a la de las parcelas colindantes, como para la obtención de nuevas plazas de aparcamiento en una ubicación céntrica.

A continuación se adjunta un cuadro resumen con las características de estas actuaciones:

| DENOMINACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN | COD. ÁREA HOMOGÉNEA | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) |
|--------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| AA-01 | Actuación Aislada en SUC | AH-01 | 4.375,49 |
| AA-02 | Actuación Aislada en SUC | AH-02 | 3.762,68 |
| AA-03 | Actuación Aislada en SUC | AH-03 | 5.595,79 |
| AA-04 | Actuación Aislada en SUC | AH-04 | 7.801,47 |
| TOTAL | | | 21.535,43 |

Tabla 29. Ámbitos de Actuaciones Aisladas

En la siguiente fase de elaboración del Documento para Aprobación Inicial, se incluirá en el Volumen 2 Fichas de Ordenación y Gestión, las fichas de las cuatro Actuaciones Aisladas definidas, donde se recogerán los siguientes datos:

- Tipo de actuación, especificando si esta supone cambio de uso, incremento de edificabilidad y/o de densidad.
- Datos generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose el coeficiente de redes locales del área, a los efectos del estándar a aplicar sobre el incremento de superficie construida (de cualquier uso) del ámbito de dotación.
- Parámetros urbanísticos, en el que se señalan comparativamente los parámetros de aplicación en el plan vigente y en el nuevo plan, a fin de obtener, en su caso, el incremento de edificabilidad y de densidad, necesarios para calcular la superficie mínima de redes públicas locales generadas por la actuación.
- Cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión, de participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas y de urbanización. La superficie de redes públicas locales que establece la ficha, en los casos en que no se materialice dentro del propio ámbito, se monetiza, cediéndose al municipio mediante su equivalente en dinero con destino a la obtención de redes públicas en el área homogénea en que se ubica el ámbito.
- Condiciones de desarrollo, donde se recoge si se ha de elaborar algún instrumento de desarrollo (estudio de detalle), estudio específico (estudio de arbolado), otras condiciones particulares en su caso y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

A continuación, en el siguiente epígrafe, se describen los objetivos y características de las Actuaciones Aisladas delimitadas por el PGOU.

1.6.1. Actuación Aislada AA-01

El ámbito de la Actuación Aislada AA-01 incluye el conjunto de veinte viviendas de 'renta reducida' situadas en dos hileras al norte del Ayuntamiento conocidas con el nombre de Ensanche.

Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración de la zona de viviendas de planta baja situadas al norte del Ayuntamiento, proponiéndose edificaciones de planta baja más dos alturas, con sótano para aparcamientos. Esta propuesta permitirá obtener nuevas plazas de aparcamiento en una ubicación céntrica, ya que se ha detectado un gran déficit de plazas de parking en ese ámbito tanto para los propietarios residentes como para la población estudianta que habita la zona en régimen de alquiler sin aparcamiento, así como para obtener cesiones en el ámbito.

El ámbito de la Actuación Aislada AA-01 tiene una superficie total aproximada de 4.375,49 m². La edificabilidad de cada una de las ordenanzas, así como el número de viviendas de aquellas de uso residencial, se dispondrán en las Fichas de Ordenación y Gestión incluidas en la siguiente fase para Aprobación Inicial. Asimismo, se justificará el estándar de redes públicas locales con respecto al Área Homogénea en las citadas fichas.

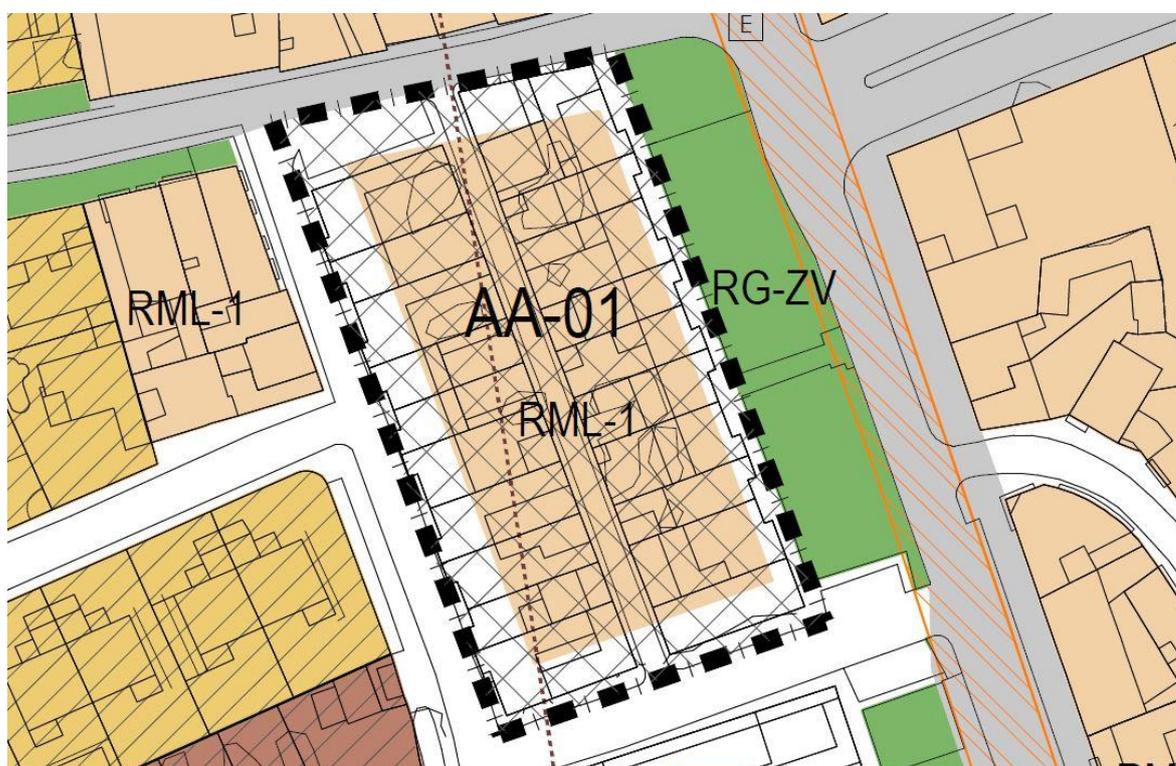


Figura 31. Calificación propuesta de la Actuación Aislada AA-01, a concretar en la siguiente fase.

1.6.2. Actuación Aislada AA-02

El ámbito de la Actuación Aislada AA-02 incluye un conjunto de parcelas vacantes del casco urbano ubicadas en el interior de la manzana de viviendas formada por las calles Miralrio, Jacinto Benavente, Empedrada y Real, con salida directa a la dos de ellas (calle Real y calle Miralrio), formando parte de los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-3, que se encuentran sin desarrollar.

Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración en dicho ámbito, proponiendo la construcción edificaciones de planta baja más dos alturas con

sótano para aparcamientos, con la finalidad además de obtener nuevas plazas de aparcamiento en el centro histórico, así como una zona verde pública por parte del ayuntamiento.

El ámbito de la Actuación Aislada AA-02 tiene una superficie total aproximada de 3.762,68 m². La edificabilidad de cada una de las ordenanzas, así como el número de viviendas de aquellas de uso residencial, se dispondrán en las Fichas de Ordenación y Gestión incluidas en la siguiente fase para Aprobación Inicial. Asimismo, se justificará el estándar de redes públicas locales con respecto al Área Homogénea en las citadas fichas.

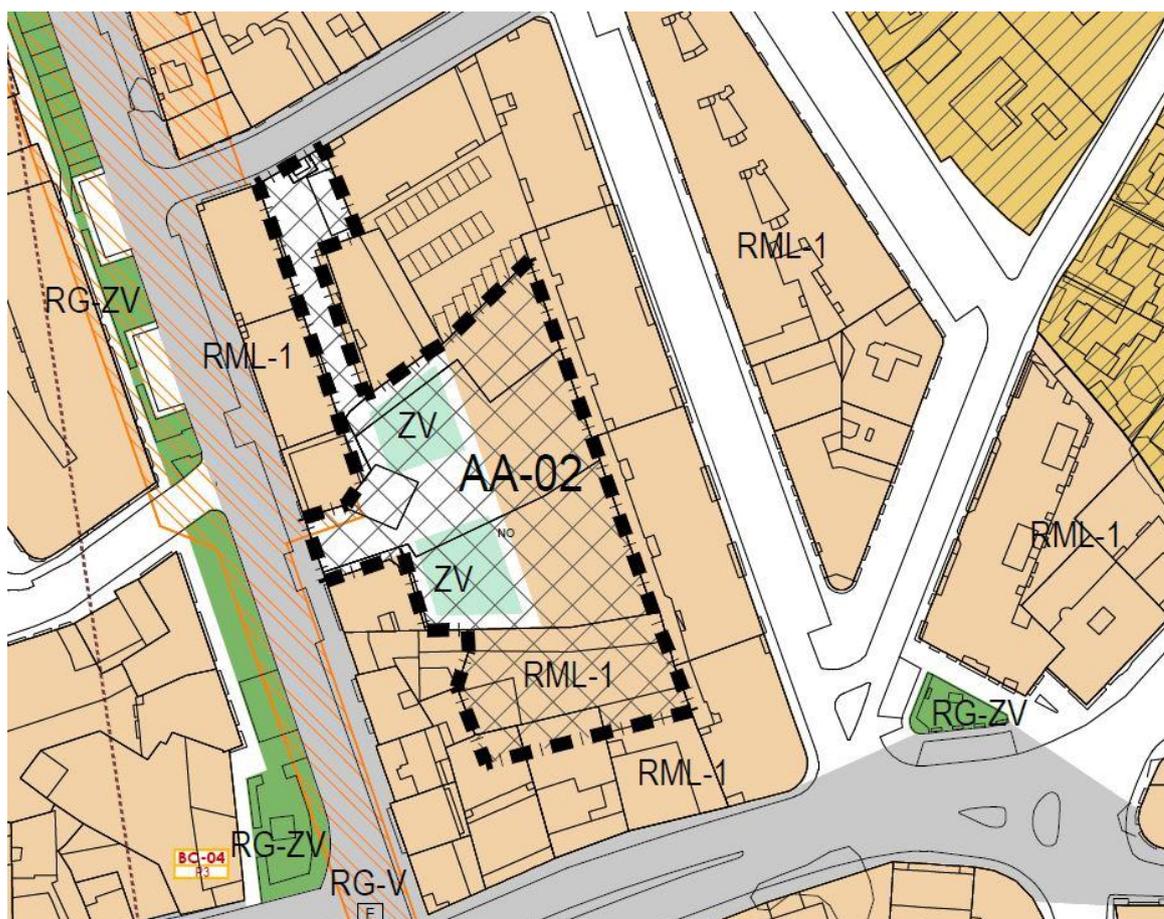


Figura 32. Calificación propuesta de la Actuación Aislada AA-02, a concretar en la siguiente fase.

1.6.3. Actuación Aislada AA-03

El ámbito de la Actuación Aislada AA-03 incluye una serie de parcelas del casco urbano en su mayoría edificadas con viviendas de tipología unifamiliar aislada y pareada, situadas entre la calle de Barrancas y la calle Noria.

Se delimita este ámbito en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración para unificar la tipología de vivienda existente a la tipología de las parcelas colindantes, pasando por tanto de viviendas unifamiliares a viviendas colectivas (PB + II), consiguiendo así aumentar la edificabilidad

en la zona y obteniendo además cesiones para zonas verdes, con el objetivo de completar la Red General de zonas verdes situada al norte del ámbito.

El ámbito de la Actuación Aislada AA-03 tiene una superficie total aproximada de 5.595,79 m². La edificabilidad de cada una de las ordenanzas, así como el número de viviendas de aquellas de uso residencial, se dispondrán en las Fichas de Ordenación y Gestión incluidas en la siguiente fase para Aprobación Inicial. Asimismo, se justificará el estándar de redes públicas locales con respecto al Área Homogénea en las citadas fichas.

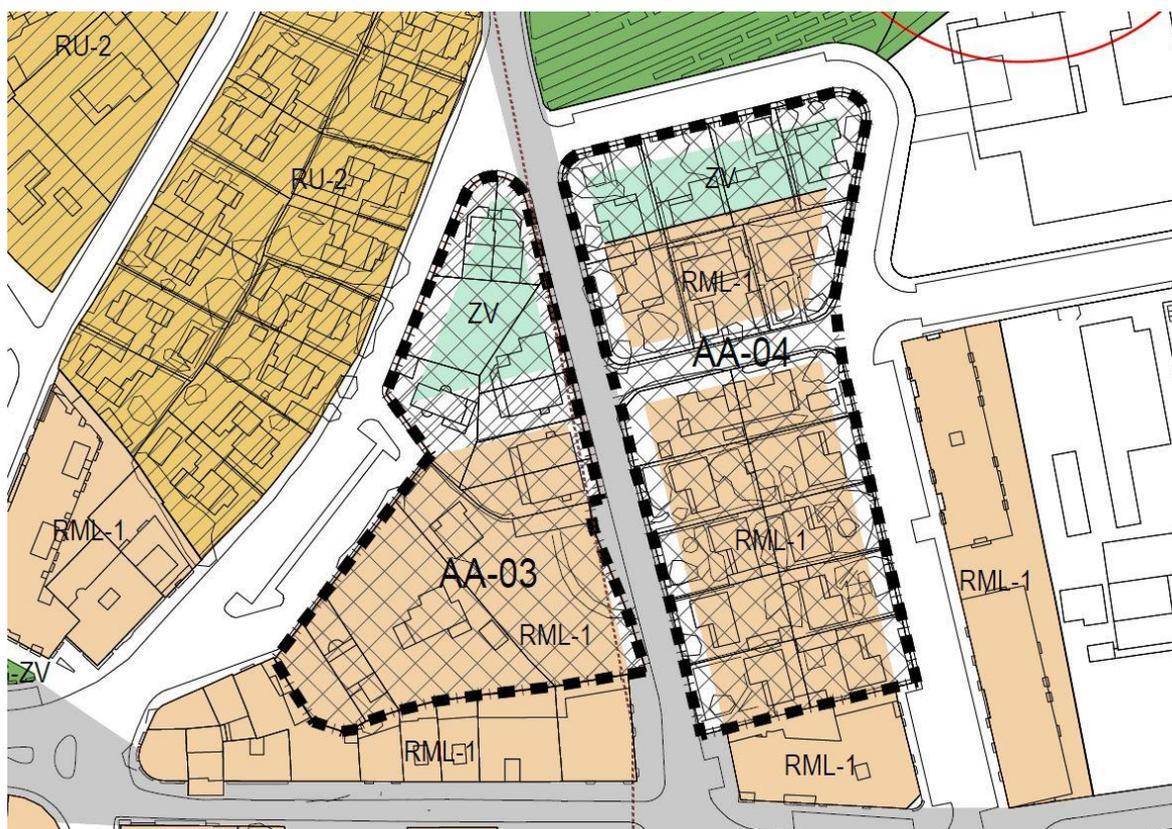


Figura 33. Calificación propuesta de la Actuación Aislada AA-03, a concretar en la siguiente fase.

1.6.4. Actuación Aislada AA-04

El ámbito de la Actuación Aislada AA-03 incluye un conjunto de parcelas del casco urbano con tipología de vivienda unifamiliar aislada en su mayoría, situadas en dos manzanas de viviendas entre la calle Olivar y la calle Noria y separadas entre sí por la calle de Santiago Apóstol.

Este ámbito se delimita como Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración en el ámbito para unificar la tipología de vivienda unifamiliar existente a la tipología de vivienda colectiva de las parcelas colindantes (PB + II), aumentando así la edificabilidad en la zona.

Con la actuación se pretende también regularizar las alineaciones en las calles Noria y Olivar para ampliar y dar continuidad al vial, mejorando así la trama viaria y la accesibilidad, y la obtención de una cesión de zona verde en el norte del ámbito que completa la Red General de zonas verdes.

El ámbito de la Actuación Aislada AA-04 tiene una superficie total aproximada de 7.801,47 m². La edificabilidad de cada una de las ordenanzas, así como el número de viviendas de aquellas de uso residencial, se dispondrán en las Fichas de Ordenación y Gestión incluidas en la siguiente fase para Aprobación Inicial. Asimismo, se justificará el estándar de redes públicas locales con respecto al Área Homogénea en las citadas fichas.

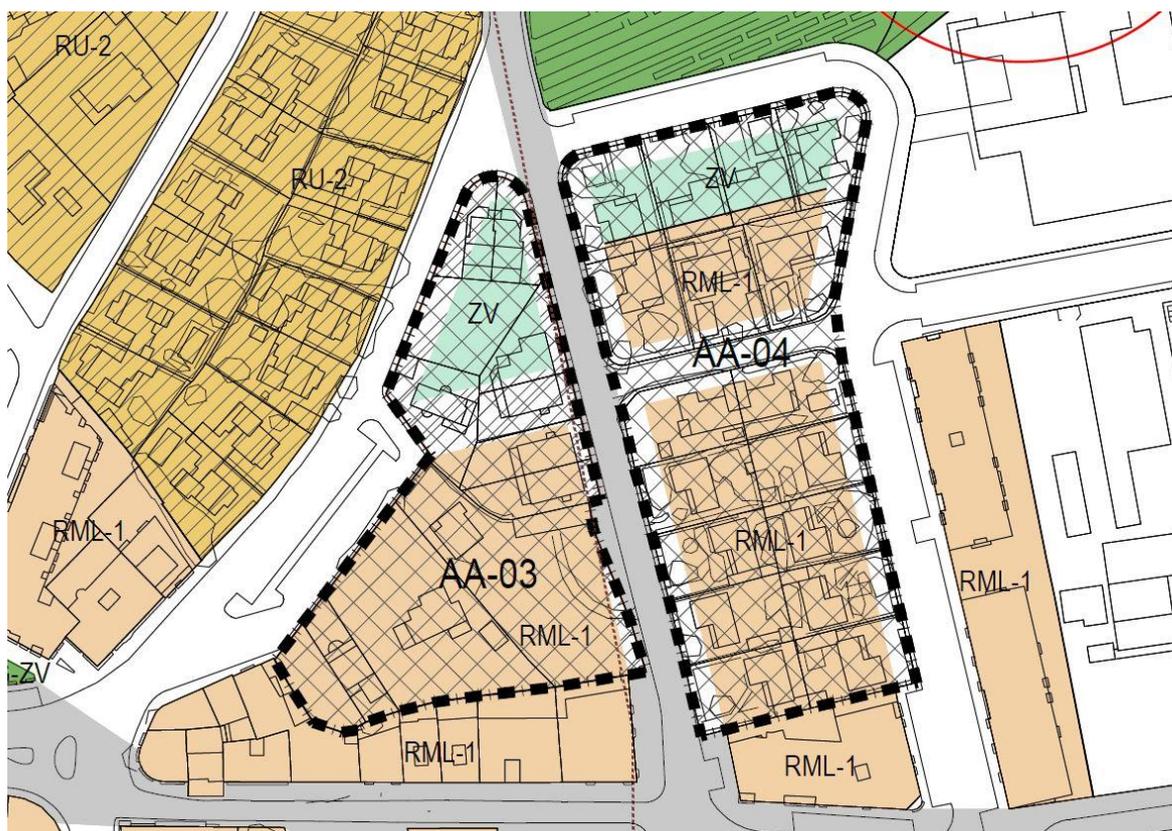


Figura 34. Calificación propuesta de la Actuación Aislada AA-04, a concretar en la siguiente fase.

Capítulo 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General ha optado por remitir al preceptivo Plan Parcial el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada del único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado previsto.

Se trata del ámbito de actuación con uso global residencial SUNC-01.

En la ficha del ámbito de actuación en Suelo Urbano No Consolidado que se incluirá en la Normativa Urbanística del Documento para Aprobación Inicial del presente Plan General se recogerán determinaciones y pautas de ordenación que deberán tenerse en cuenta a la hora de redactar el correspondiente Plan Parcial del ámbito.

Capítulo 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE

3.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable Sectorizado

3.1.1. Sectores sin ordenación pormenorizada

El presente Plan General ha optado por remitir al preceptivo Plan Parcial el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada de varios de los sectores propuestos.

Se trata del sector con uso global residencial SUR-R3, el sector con uso global terciario SUR-T1, y el sector con uso global industrial SUR-I1.

En las fichas de los sectores contenidas en el Volumen 2 Fichas de Ordenación y Gestión del presente Plan General se incluyen determinaciones y pautas de ordenación que deberán tenerse en cuenta a la hora de redactar el correspondiente Plan Parcial de cada sector.

3.1.2. Sectores con ordenación pormenorizada incorporada de instrumentos de planeamiento aprobados

El Plan General incorporará las determinaciones de ordenación pormenorizada para el sector con uso global residencial SUR-R1 (donde se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 “Las Viñas”), el sector con uso global residencial SUR-R2 (donde se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 5 “El Tejar”) y el sector con uso global residencial SUR-R4 (donde se está tramitando una Modificación Puntual del Plan General vigente “Sector Los Cantizales”)

Se prevé que dichos instrumentos sean aprobados definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU en las sucesivas fases de tramitación. En el presente Documento de Avance se ha incluido para estos sectores la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentran los citados instrumentos que están siendo sometidos a tramitación.

Título VI. MODELO DE GESTIÓN

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1. Gestión del Plan General

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

No obstante, debe indicarse que el Plan General de Ordenación Urbana ha optado en algunos casos concretos por incorporar la ordenación pormenorizada en varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores SUR-R1, SUR-R2 y SUR-R4), puesto que se están tramitando actualmente instrumentos que establecen su ordenación pormenorizada (Planes de Sectorización y Modificación de Plan Parcial, respectivamente). Se prevé que dichos instrumentos sean aprobados definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU. En el presente Documento de Avance se ha incluido para estos sectores la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentran los citados instrumentos que están siendo sometidos a tramitación.

Además, deben mencionarse que el PGOU propone cuatro ámbitos de Actuación Aislada en el Suelo Urbano Consolidado en Villanueva de la Cañada, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirá de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y a cada sector propuesto en el presente Avance.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación y de los sectores propuestos.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU, La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Título VII. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

1.1. Plan General Vigente y alternativas planteadas

En las siguientes tablas se recogen las superficies de suelo clasificadas en cada una de las clases y categorías de suelo previstas en el PGOU, en cada una de las alternativas analizadas en el presente documento, así como en el planeamiento vigente:

| PLAN GENERAL VIGENTE | | | |
|---|--|----------------------------------|----------------|
| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 8.039.755 m ² s | 23,11% |
| | No Consolidado (SUNC) | 119.789 m ² s | 0,34% |
| | TOTAL SU | 8.159.544 m²s | 23,46% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 3.321.458 m ² s | 9,55% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 924.226 m ² s | 2,66% |
| | TOTAL SUR | 4.245.684 m²s | 12,20% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | Suelo No Urbanizable de Protección (SNU) | 22.381.786 m ² s | 64,34% |
| | TOTAL SNUP | 22.381.786 m²s | 64,34% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 30. Clasificación del suelo del Plan General vigente.

ALTERNATIVA 0

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|----------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 8.039.755 m ² s | 23,11% |
| | No Consolidado (SUNC) | 119.789 m ² s | 0,34% |
| | TOTAL SU | 8.159.544 m²s | 23,46% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 3.321.458 m ² s | 9,55% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 924.226 m ² s | 2,66% |
| | TOTAL SUR | 4.245.684 m²s | 12,20% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | Suelo No Urbanizable de Protección (SNU) | 22.381.786 m ² s | 64,34% |
| | TOTAL SNUP | 22.381.786 m²s | 64,34% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 31. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 0 del PGOU.

ALTERNATIVA 1

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.168,04 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 869.549 m ² s | 2,50% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 2.036.421 m ² s | 5,85% |
| | TOTAL SUR | 2.905.970,18 m²s | 8,35% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.096 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 36.568 m ² s | 0,11% |
| | SNUP-E Montes | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 871.189 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 13.063.552 m ² s | 37,55% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.957.538 m ² s | 14,25% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.041.786 m ² s | 8,74% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 7.999.324,46 m ² s | 23,00% |
| | TOTAL SNUP | 21.062.876 m²s | 60,55% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 32. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 1 del PGOU.

ALTERNATIVA 2

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.167,97 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 1.606.053 m ² s | 4,62% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 2.099.917 m ² s | 6,04% |
| | TOTAL SUR | 3.705.969,96 m²s | 10,65% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 672.302 m ² s | 1,93% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Montes | 36.007 m ² s | 0,10% |
| | SNUP-E Cultural | 871.096 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 11.448.148 m ² s | 32,91% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.960.788 m ² s | 14,26% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.853.941 m ² s | 11,08% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 8.814.728,90 m ² s | 25,34% |
| | TOTAL SNUP | 20.262.877 m²s | 58,25% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 33. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 2 del PGOU.

ALTERNATIVA 3

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.806.647 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.168,04 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 2.839.831 m ² s | 8,16% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 866.059 m ² s | 2,49% |
| | TOTAL SUR | 3.705.889,87 m²s | 10,65% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E Carreteras | 535.676 m ² s | 1,54% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.564 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 36.568 m ² s | 0,11% |
| | SNUP-E Montes | 6.687.005 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 871.189 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 12.263.507 m ² s | 35,25% |
| | SNUP-P Agrícola | 4.957.664 m ² s | 14,25% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.041.786 m ² s | 8,74% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 7.999.450,23 m ² s | 23,00% |
| | TOTAL SNUP | 20.262.957 m²s | 58,25% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 34. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 3 del PGOU.

ALTERNATIVA 4

| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.807.024 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.545,30 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 1.807.013 m ² s | 5,19% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 1.319.403 m ² s | 3,79% |
| | TOTAL SUR | 3.126.416,26 m²s | 8,99% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E Carreteras | 562.166 m ² s | 1,62% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.564 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 74.200 m ² s | 0,21% |
| | SNUP-E Montes | 6.686.743 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 868.895 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 12.299.024 m ² s | 35,36% |
| | SNUP-P Agrícola | 5.540.320 m ² s | 15,93% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.002.709 m ² s | 8,63% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 8.543.028,67 m ² s | 24,56% |
| | TOTAL SNUP | 20.842.053 m²s | 59,91% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 35. Clasificación del suelo de la propuesta en la alternativa 4 del PGOU

1.2. Clasificación propuesta

Como ha quedado justificado en esta misma memoria, se estima que la mejor alternativa para satisfacer las necesidades futuras con el máximo nivel de protección y mejora de la calidad ambiental del municipio es la Alternativa 4, cuyos datos se repiten a continuación:

| PROPUESTA PGOU | | | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|
| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA | SUPERFICIE | |
| | | m ² s | % |
| Suelo Urbano (SU) | Consolidado (SUC) | 10.807.024 m ² s | 31,07% |
| | No Consolidado (SUNC) | 11.521 m ² s | 0,03% |
| | TOTAL SU | 10.818.545,30 m²s | 31,10% |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR) | 1.807.013 m ² s | 5,19% |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | 1.319.403 m ² s | 3,79% |
| | TOTAL SUR | 3.126.416,26 m²s | 8,99% |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Máxima Protección | 10.575.609 m ² s | 30,40% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Protección y mejora | 266.645 m ² s | 0,77% |
| | SNUP-E-PR1 Parque Regional. Mantenimiento | 424.891 m ² s | 1,22% |
| | SNUP-E Carreteras | 562.166 m ² s | 1,62% |
| | SNUP-E Cauces y riberas | 675.564 m ² s | 1,94% |
| | SNUP-E Vías Pecuarias | 74.200 m ² s | 0,21% |
| | SNUP-E Montes | 6.686.743 m ² s | 19,22% |
| | SNUP-E Cultural | 868.895 m ² s | 2,50% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | 12.299.024 m ² s | 35,36% |
| | SNUP-P Agrícola | 5.540.320 m ² s | 15,93% |
| | SNUP-P Paisajística | 3.002.709 m ² s | 8,63% |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | 8.543.028,67 m ² s | 24,56% |
| | TOTAL SNUP | 20.842.053 m²s | 59,91% |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | 34.787.015 m²s | 100,00% |

Tabla 37. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

Capítulo 2. ÁMBITOS DE DESARROLLO DEFINIDOS

2.1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita un Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, con las siguientes características principales:

| ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|--|-------------------------|------------------------------------|
| ÁMBITO | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | RED SUPRA. VÍAS PECUARIAS (m ² s) | COEF. EDIF (m ² c/m ² s) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² c) | ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS | REDES GENERALES (m ² s) |
| SUNC-01 | 11.520,98 | 0,00 | 0,12 | 1.382,52 | 5 | 2.354,01 |
| TOTAL SUNC | 11.520,98 | 0,00 | 0,12 | 1.382,52 | 5 | 2.354,01 |

Tabla 38. Ámbito de Actuación en SUNC propuestos por el PGOU

2.2. Sectores en Suelo Urbanizable

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 6 sectores en Suelo Urbanizable, con las siguientes características principales:

| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|------------------------------------|--|---|------------------------------------|----------------------------------|
| SECTOR | USO GLOBAL | SUP. BRUTA (m ² s) | SUP. EDIFICABLE (m ² c) | C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s) | REDES SUPRAMUNICIPALES (m ² s) | REDES GENERALES (m ² s) | REDES LOCALES (m ² s) |
| SUR-R1 | Residencial | 137.568,84 | 48.149,09 | 0,35 | 8.154,28 | 48.286,17 | 14.418,86 |
| SUR-R2 | Residencial | 147.473,73 | 51.615,81 | 0,35 | 11.226,96 | 27.056,05 | 26.370,91 |
| SUR-R3 | Residencial | 531.518,18 | 186.031,36 | 0,35 | | 66.253,51 | 129.931,53 |
| SUR-R4 | Residencial | 596.348,52 | 117.835,50 | 0,20 | 15.120,95 | 121.553,79 | 96.373,44 |
| SUR-I1 | Industrial | 180.516,56 | 61.375,63 | 0,34 | | 12.636,16 | 45.147,64 |
| SUR-T1 | Terciario | 213.587,12 | 68.347,88 | 0,32 | 140,90 | 18.240,26 | 34.207,75 |
| TOTAL SUR | | 1.807.012,95 | 533.355,27 | - | 34.643,09 | 294.025,94 | 294.025,94 |

Tabla 39. Sectores de Suelo Urbanizable propuestos por el PGOU

2.3. Ámbitos de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 4 ámbitos de Actuación Aislada, con las siguientes características principales:

| DENOMINACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN | COD. ÁREA HOMOGÉNEA | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) |
|--------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| AA-01 | Actuación Aislada en SUC | AH-01 | 4.375,49 |
| AA-02 | Actuación Aislada en SUC | AH-02 | 3.762,68 |
| AA-03 | Actuación Aislada en SUC | AH-03 | 5.595,79 |
| AA-04 | Actuación Aislada en SUC | AH-04 | 7.801,47 |
| TOTAL | | | 21.535,43 |

Tabla 40. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Capítulo 3. CUADRO SÍNTESIS DE LOS DATOS DE ORDENACIÓN

| Clase de Suelo | Ámbito de ordenación | | | Superficie Bruta | | Edificabilidad Máxima | | Viviendas máximas | | Redes Supramunicipales (m²s) | | | | | | Redes Generales (m²s) | | | | | Redes Locales (m²s) | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------------|------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
| | Categoría de Suelo | Ámbito | Uso Global | m²s | % | m²c/m²s | m²c | Densidad máx. (viv/ha) | Nº Viviendas previstas | VVPP | ZV | EQ | INF | RV | TOTAL | ZV | EQ | INF | RV | TOTAL | ZV | EQ | INF | RV | TOTAL | | | |
| Suelo Urbano (SU) | Suelo Urbano Consolidado (SUC) | SUC (ya edificado) | Residencial | 9.296.669,69 | 26,72% | | | | | 183.724,28 | | | | | | 1.232.327,98 | 912.958,29 | 23.703,27 | 716.822,90 | 2.885.812,44 | 238.167,35 | 348.186,79 | 2.455,78 | 787.342,75 | 1.376.152,67 | | | |
| | | AA-01 | Residencial | 4.375,49 | 0,01% | 1,80 | 7.879,92 | 91 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | 1.748,85 | 1.748,85 | | |
| | | AA-02 | Residencial | 3.762,68 | 0,01% | 1,67 | 6.287,16 | 85 | 32 | 35,49 | | | | | | | | | | | | | | | 430,66 | 1.236,29 | 1.666,95 | |
| | | AA-03 | Residencial | 5.595,79 | 0,02% | 1,93 | 10.808,01 | 98 | 55 | | | | | | | | | | | | | | | | 751,85 | 1.241,27 | 1.993,12 | |
| | | AA-04 | Residencial | 7.801,47 | 0,02% | 1,69 | 13.165,77 | 86 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | 878,86 | 2.534,02 | 3.412,88 | |
| | | Sector S-1 "Los Pocillos" | Residencial | 1.443.085,00 | 4,15% | 0,36 | 520.578,00 | 21 | 2.975 | | | | | | | | | | | | | | | | 165.532,85 | 84.764,40 | 166.530,52 | 416.827,77 |
| | | UE-14 | Residencial | 45.734,20 | 0,13% | 0,12 | 5.488,10 | 5 | 21 | | | | | | | | 20.710,88 | 12.864,14 | | | 33.575,02 | | | | | 4.025,75 | 4.025,75 | |
| | TOTAL SUC | - | - | 10.807.024,32 | 0,31 | 7,57 | 564.206,96 | - | 3.190,00 | 183.759,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 35,49 | 1.253.038,86 | 925.822,43 | 23.703,27 | 716.822,90 | 2.919.387,46 | 405.761,57 | 432.951,19 | 2.455,78 | 964.659,45 | 1.805.827,99 | | | |
| | Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) | SUNC-01 | Residencial | 11.520,98 | 0,03% | 0,12 | 1.382,52 | 4 | 5 | | | | | | | 750,81 | | | | 1.603,20 | 2.354,01 | 571,56 | | | | 571,56 | | |
| TOTAL SUNC | | - | - | 11.520,98 | 0,03% | 0,12 | 1.382,52 | 4 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 750,81 | | | | 1.603,20 | 2.354,01 | 571,56 | | | | 571,56 | | | |
| TOTAL SU | | | | - | 10.818.545,30 | 31,10% | - | 565.589,48 | - | 3.195 | 183.759,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35,49 | 1.253.789,67 | 925.822,43 | 23.703,27 | 718.426,10 | 2.921.741,47 | 406.333,13 | 432.951,19 | 2.455,78 | 964.659,45 | 1.806.399,55 | | | |
| Suelo Urbanizable (SUR) | Sectorizado (SUR-S) | SUR-R1 "Las Viñas" | Residencial | 137.568,84 | 0,40% | 0,35 | 48.149,09 | 25 | 350 | | | 8.154,28 | | | 8.154,28 | 11.643,24 | 10.496,17 | | 26.146,76 | 48.286,17 | 6.786,56 | 1.217,71 | 78,28 | 6.336,31 | 14.418,86 | | | |
| | | SUR-R2 "El Tejar" | Residencial | 147.473,73 | 0,42% | 0,35 | 51.615,81 | 25 | 374 | | 1.407 | 2.958,91 | | 6.861,05 | 11.226,96 | 8.866,81 | | | 18.189,24 | 27.056,05 | 13.290,92 | | 194,20 | 12.885,79 | 26.370,91 | | | |
| | | SUR-R3 "Villanueva Sur" | Residencial | 531.518,18 | 1,53% | 0,35 | 186.031,36 | 15 | 797 | | | | | | | | 35.469,38 | | | 30.784,13 | 66.253,51 | 128.448,95 | | | 1.482,58 | 129.931,53 | | |
| | | SUR-R4 "Los Cantizales" | Residencial | 596.348,52 | 1,71% | 0,20 | 117.835,50 | 12 | 700 | 15.120,95 | | | | | 15.120,95 | | 70.095,27 | | | 51.458,52 | 121.553,79 | 96.373,44 | | | | 96.373,44 | | |
| | | SUR-I1 "Industrial" | Industrial | 180.516,56 | 0,52% | 0,34 | 61.375,63 | 0 | 0 | | | | | | | | 12.636,16 | | | | 12.636,16 | 17.149,88 | | | 27.997,76 | 45.147,64 | | |
| | | SUR-T1 "Terciario" | Terciario | 213.587,12 | 0,61% | 0,32 | 68.347,88 | 0 | 0 | 140,90 | | | | | 140,90 | 5.203,04 | 13.037,22 | | | | 18.240,26 | 19.555,84 | | | 14.651,91 | 34.207,75 | | |
| | TOTAL SUR-S | - | - | 1.807.012,95 | 5,19% | - | 533.355,27 | - | 2.221 | 15.261,85 | 1.407,00 | 11.113,19 | 0,00 | | 34.643,09 | 25.713,09 | 141.734,20 | 0,00 | 126.578,65 | 294.025,94 | 281.605,59 | 1.217,71 | 272,48 | 63.354,35 | 346.450,13 | | | |
| | No Sectorizado (SUR-NS) | SUR-NS | - | 1.319.403,31 | 3,79% | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUR-NS | | - | 1.319.403,31 | 3,79% | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| TOTAL SUR | | | | - | 3.126.416,26 | 8,98% | - | 533.355,27 | - | 2.221 | 15.261,85 | 1.407,00 | 11.113,19 | 0,00 | 34.643,09 | 25.713,09 | 141.734,20 | 0,00 | 126.578,65 | 294.025,94 | 281.605,59 | 1.217,71 | 272,48 | 63.354,35 | 346.450,13 | | | |
| Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) | SNUP-E Parque Regional. Máxima Protección | - | 10.575.609,33 | 30,40% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Parque Regional. Protección y Mejora | - | 266.644,80 | 0,77% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Parque Regional. Mantenimiento de la Actividad | - | 424.891,49 | 1,22% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Carreteras | - | 562.166,32 | 1,62% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Cauces y riberas | - | 675.563,83 | 1,94% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Vías pecuarias | - | 74.199,62 | 0,21% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Montes | - | 6.686.743,43 | 19,22% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-E Cultural | - | 868.894,93 | 2,50% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) | - | 20.134.713,75 | 57,88% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-P Agrícola | - | 5.540.319,60 | 15,93% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | SNUP-P Paisajística | - | 3.002.709,07 | 8,63% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| | Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) | - | 8.543.028,67 | 24,56% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| TOTAL SNUP | | | | - | 20.842.053,11 | 59,91% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | | | - | 34.787.014,67 | 100,00% | - | 533.355,27 | - | 2.221 | 199.022 | 1.407 | 11.113 | 0 | 0 | 34.679 | 1.279.502,76 | 1.067.556,63 | 23.703,27 | 845.004,75 | 3.215.767,41 | 687.938,72 | 434.168,90 | 2.728,26 | 1.028.013,8 | 2.152.849,68 | | |

Tabla 41. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

Título VIII. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Capítulo 1. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1.1. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

Una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, se incluirá en este Capítulo de la Memoria de Ordenación el texto de las determinaciones de dicho informe.

Capítulo 2. ADECUACIÓN DEL AVANCE AL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

2.1. Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo anterior, una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, deberán incorporarse en el documento de Avance las determinaciones que se establezcan en el citado informe, de cara a formalizar el documento del Plan General que se disponga para Aprobación Inicial.

En este Capítulo de la Memoria de Ordenación se describirá la adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial, señalando las alteraciones introducidas en el Documento de Avance para dar cumplimiento a dicho informe.

ANEXO I. MEMORIA E IMPACTO NORMATIVO

Capítulo 3. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

3.1. Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en la “Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo”, en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el artículo 45 de la Ley 2/2016 resultaba de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico. Con la entrada en vigor de esta Ley, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico la evaluación de identidad de género (art. 45 Ley 2/2016) y la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016). No obstante, pese a que ya no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación, se ha considerado oportuno incorporar a este documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada dicho informe de impacto por razón de identidad o expresión de género.

En este sentido, los expedientes de planeamiento general y sus modificaciones deberán contener en su Memoria, los **análisis específicos del impacto** que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Adicionalmente, el presente documento propone para el contenido de la Memoria que dichos análisis de impacto no confronten en cuestiones acerca de:

- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

Dado el carácter de avance del presente documento, que conforme a la LSCM se limita a definir la ordenación estructurante del municipio, en la presente Memoria de Impacto el equipo redactor se limita a esbozar los previsibles impactos, que serán pormenorizados en sucesivas fases de tramitación del PGOU, concretamente en el documento que se redacte para su aprobación inicial.

3.2. Objeto

El objeto esencial del presente capítulo es analizar la incidencia que pudiera ejercer el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada en la discriminación sobre los distintos grupos y personas.

En este sentido, se estudiará el impacto del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, adolescencia y familia, y la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3.3. Definición del concepto de discriminación

Cuando se habla de discriminación se entiende ésta como las diferencias que esas determinaciones propias y específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, en este caso, pudieran tener en cuanto al pleno acceso y disfrute del territorio, tanto el urbanizado que conocemos como la ciudad, como el que no es objeto de transformaciones urbanísticas que conocemos como suelo no urbanizable o suelo rústico.

Estas diferencias se refieren a las que pudieran producirse respecto a ese pleno acceso y disfrute del territorio, por razón de los distintos grados de oportunidades y derechos efectivos que la sociedad en la que nos encontramos mantiene sobre la diversidad ciudadana, esto es, sobre los múltiples grupos y estratos en los que la sociedad se encuentra dividida y estructurada.

3.4. Justificación

Este capítulo pretende ser un Informe que conceptualmente se sitúa entre lo que podría ser una Memoria de análisis y reflexión, lo que sería un Informe de Impacto, de características más concretas y que necesitaría de un marco reglamentario preciso que no existe, y un mero Dictamen sobre el documento de Plan General de Ordenación Urbana, que reflejara brevemente y más apoyado en los requerimientos jurídicos y legales, la incidencia de las cuestiones que son objeto de análisis.

Se ha preferido aunar los tres enfoques disciplinares para darle al documento mayores posibilidades de resultar útil. Utilidad primero, centrada en la reflexión sobre las discriminaciones sociales que pudieran ser afectadas o agravadas por el Plan General. Utilidad también, para detectar concretamente dónde y qué medidas sería oportuno recomendar para que se pudieran reducir o eliminar esas discriminaciones.

Aún habría que añadir que, ya en la tercera década del siglo XXI, merece la pena trascender y ampliar estas reflexiones más allá de las identificadas como discriminaciones por razón de género y tratar de aportar con este documento una contribución para lograr la progresiva sensibilización de las decisiones administrativas

centradas en la ordenación urbanística, sobre la gran diversidad de necesidades y dificultades de los destinatarios últimos de toda normativa pública, que es el conjunto de la ciudadanía, y no restringir estas reflexiones a la sola diferencia de sexo, origen o situación de algún tipo.

3.5. Eficacia y vinculación normativa

No existen legalmente, ni a nivel de ley, ni a nivel reglamentario, unos requisitos, relación de contenidos, o estructura de cómo se debe abordar un Informe, previo o a posteriori, sobre el impacto o la incidencia del planeamiento urbanístico en la discriminación ciudadana, ni siquiera en el aspecto más particular de las diferencias de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa.

Por tanto, se entiende que el presente documento no tiene vinculación normativa y que se centra en el nivel de recomendaciones y propuestas, que ya se han visto consideradas en la planificación propuesta.

Capítulo 4. ESTRUCTURA LEGAL Y MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

4.1. Marco normativo general sobre igualdad

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.
2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.
3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad en la elaboración y evaluación de las políticas públicas. Supone la integración de la perspectiva de género en el conjunto de las políticas públicas.

Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento espacial tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

4.2. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento

El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general, viene estando sustentado en documentos y leyes como:

- Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la “Igualdad de Género” y como ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de “trabajo de mujeres” no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles.
- Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.
- Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: “La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres.” Artículo 3: “(...) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño. (...)”.
- La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad de género 2020-2025 se centra fundamentalmente en los siguientes objetivos: poner fin a la violencia de género, combatir los estereotipos de género, reducir las brechas de género en el mercado de trabajo y en las responsabilidades asistenciales, lograr la participación en pie de igualdad en los distintos sectores de la economía, abordar la brecha salarial y de pensiones entre hombres y mujeres, lograr el equilibrio de género en la toma de decisiones y en la política, favorecer la integración de la perspectiva de género y la perspectiva interseccional en las políticas de la UE, fomentar acciones de financiación para avanzar en la igualdad de género en la UE, y abordar la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres en todo el mundo.
- Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.
- Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”.

4.3. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en la medida de lo posible.
- b) Estudios cualitativos. Métodos participativos.
- c) Grado de institucionalización o integración de una perspectiva de género como un elemento normal de la planificación y la definición de políticas urbanas. Especificidad autonómica y local.
- d) Grado de madurez en cada lugar y el tipo de acciones que se deben llevar a cabo en lugares específicos.
- e) Grado de conciencia o de sensibilización entre profesionales y responsables de la administración urbanística de las dimensiones diferenciadas que tiene el espacio urbano para hombres y mujeres.
- f) Aproximación al grado de integración horizontal (número de mujeres) y vertical (número de mujeres en puestos de responsabilidad) en estos campos: en el sector público, en el privado, en la universidad, y en la profesión liberal.
- g) Identificación de los contextos institucionales donde debe integrarse la perspectiva de género.

- h) Identificación de los impactos diferenciales de género de la legislación urbanística y los cambios normativos y legislativos que pueden ser propuestos a corto plazo.
- i) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- j) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- k) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- l) Identificar si políticas, planes, programas y proyectos, son objeto de evaluación y seguimiento y, en su caso, las formas en que tal evaluación y seguimiento se lleva a cabo.
- m) Identificar y analizar las estructuras, procesos y técnicas existentes de participación, debate y consulta públicos. Analizar, en particular, si estos procesos sirven para identificar las necesidades diferenciales de distintos grupos de personas, en particular, de las personas con poca voz en los procesos de toma de decisiones, como las mujeres.
- n) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos.

Capítulo 5. CONSIDERACIONES DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PLAN GENERAL

5.1. Aspectos básicos

A continuación, se señalan cuatro aspectos básicos tenidos en cuenta al impacto de género:

1. El impacto de los roles tradicionales de género en la vida cotidiana: trabajo no remunerado; división del trabajo por géneros; doble carga de trabajo en aspectos de cuidado y trabajo doméstico.
2. Seguridad y percepción de la seguridad en el espacio público y en el transporte. Movilidad y accesibilidad a espacios y servicios.
3. Aspectos de interseccionalidad, discriminaciones añadidas o confluyentes a la situación de género, en particular las referidas a la clase social y otras.
4. Acceso a la información, participación y toma de decisiones.

5.2. Tipos de acciones previstas

Los cuatro aspectos mencionados en el apartado anterior se traducen en una serie de **acciones** combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo en los siguientes campos:

- Campo 1. Servicios e infraestructuras para la vida cotidiana.
- Campo 2. Transporte y movilidad.
- Campo 3. Seguridad y percepción de la seguridad.

Todos estos campos confluyen en la consideración de la necesidad de mejorar la complejidad e inclusividad de la ciudad a través de **acciones** sobre la estructura de la misma:

- a) Acciones de Tipo 1. Distribución equilibrada de usos, funciones y servicios. Planificación de usos y equipamientos
 - Mezcla y diversidad equilibrada de usos y funciones. Vinculación de los equipamientos al servicio de la vida cotidiana tanto con el espacio doméstico como con el espacio de trabajo. Minimización de recorridos, vínculo de la “cadena de tareas” de la vida cotidiana con la estructura urbana. Existencia de comercio de proximidad. Mezcla de tipos y niveles de protección en vivienda. Rotura de modelo de polígono monofuncional.
 - Densidades mínimas de vivienda que garanticen la eficiencia y rentabilidad de servicios.

- Interconexión entre distintas escalas. Accesibilidad a servicios alternativos y excepcionales posibilitada.
- b) Acciones de Tipo 2. Diseño de espacio público.
- Recorridos peatonales; espacios estanciales. Legibilidad, visibilidad y accesibilidad. Espacios multifuncionales que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garanticen una densidad de acontecimientos y favorezcan la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se considera la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc.
 - Espacios intermedios. Accesos desde el espacio público a la vivienda y lugares de trabajo.
 - Refuerzo de la visibilidad y mejora de la transición.
 - Señalamiento y legibilidad de la estructura urbana: centralidades y periferias, vías de salida, escape o evacuación.
 - Vínculo con espacios de ocio y descanso.
 - Conectividad de espacios en distintas escalas. Infraestructura verde.
- c) Acciones de Tipo 3. Transporte.
- Accesibilidad al transporte público. Reserva de estacionamiento para desplazamientos ligados a los roles de cuidado y acompañamiento de niños y mayores y de compra.
 - Preferencia por la movilidad peatonal y ciclista. Calmado de tráfico en entornos residenciales.
- d) Acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo

El conjunto de acciones de tipo 1, 2 y 3 refuerzan acciones transversales sobre Densidad, Complejidad, Compacidad y Seguridad.

5.3. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos

- a) Accesibilidad, localización y distribución, en los barrios y en relación al transporte público, de los equipamientos de todo tipo: educativos, sanitarios, culturales, cuidado de niños y de ancianos, ocio, comercio, etc. En nuevos barrios, pero también en barrios consolidados.
- b) Tipos de equipamientos para el cuidado de personas dependientes. Cantidad, localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas.
- c) Regulaciones y normativas aplicables. Sobre todo, de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana (cuidado de personas dependientes, fundamentalmente) pero también de los clásicos, como

los equipamientos sanitarios y educativos. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios, incluidos los barrios ya consolidados.

- d) Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.
- e) Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

5.4. Vivienda

- a) Distribución interior de la vivienda, flexibilidad: necesidades diferenciales para distintas agrupaciones: mujeres cabeza de familia; personas mayores solas; padres con hijos adultos; personas adultas sin parentesco. Habitaciones más grandes (no dormitorio grande para padres y dos o tres pequeños para niños/as); posición y tamaño de la cocina.
- b) Espacio para trabajar «a distancia», en el barrio o en casa.
- c) Proximidad a servicios y equipamientos adecuados.
- d) Entorno inmediato de la vivienda: diseño de los espacios intermedios entre el edificio y el espacio público: espacios utilizables, sobre los que exista un control visual, que permitan un uso múltiple y relaciones espontáneas entre vecinos.
- e) Adaptación tanto de la distribución interior como de los entornos inmediatos a los nuevos papeles de hombres y mujeres en la familia y a las nuevas formas de vida.
- f) Variaciones según niveles de renta y tipologías de vivienda.
- g) Posibles características de una nueva política de vivienda. Papeles y consideraciones en la gestión de los agentes y sectores público y privado. Papel del tercer sector y las cooperativas. Regulación, financiación, subvenciones y ayudas fiscales.

5.5. Transporte

- a) Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.
- b) Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza, hijos, personas dependientes a su cargo.
- c) Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.
- d) Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.
- e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.

- f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.
- g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

5.6. Seguridad en el espacio público

- a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).
- b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales (las mujeres son expertas en seguridad) en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:
 - Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
 - Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
 - Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Por ejemplo: estaciones de transporte público en la periferia unifamiliar. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen: atravesar vías de acceso a autopistas; espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos, entre edificios de oficinas, distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

Capítulo 6. ANÁLISIS DE IMPACTOS

6.1. Impacto por razón de género

En el análisis del impacto por razón de género del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y, por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- **Positivo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- **Negativo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría “género” no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes, etc.) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.

2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.
3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente Plan General tiene entre los criterios básicos que se consideran para la ordenación urbanística del municipio el de lograr un crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

Entre los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Avance del Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento, y que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, están:

▪ Sobre la protección del medio natural

- Se realizará una adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.
- El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Villanueva de la Cañada es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio natural existente.
- Se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como los Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000. Se establecerán categorías específicas de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, distinguiendo varios grados en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales. Para los ámbitos de desarrollo que el PGOU prevea en zonas limítrofes con el

Parque Regional, se garantizará la prohibición de cualquier uso agresivo en la zona perimetral (100 m.) colindante con el Parque.

- Asimismo, se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.
- Los montes preservados serán clasificados en una categoría específica de suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se procurará la protección adecuada para terrenos con hábitats naturales susceptibles de protección.
- También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

▪ Sobre el modelo territorial

- Plantear un crecimiento moderado, priorizando por colmatar las áreas periurbanas limítrofes al casco urbano, evitando grandes desarrollos de suelo urbanizable que suponga un incremento excesivo de suelo edificable que comprometa la viabilidad y sostenibilidad del PGOU. Se priorizará por previsiones de desarrollo razonables, alejadas de propuestas irrealizables, despegadas de la realidad, incorporando criterios de sostenibilidad en el planeamiento urbanístico municipal, que supongan mayor protección a los espacios con valores medioambientales, culturales, etc.
- El PGOU preverá un crecimiento residencial con baja densidad, que dé respuesta a la actual demanda de suelo residencial existente en Villanueva de la Cañada y a la carencia de suelo vacante disponible (ya que todos los sectores se encuentran desarrollados, a excepción del Sector S-1 “Los Pocillos” que actualmente está culminando la gestión de su desarrollo). Se tendrá en cuenta también la demanda de vivienda de la población flotante vinculada a los Centros Universitarios existentes en el municipio (UAX y Camilo José Cela). Se procurará la consecución de un modelo de municipio residencial que fomente la calidad de vida de los residentes.
- Diversificar los usos previstos y favorecer la variedad de tipologías edificatorias en los nuevos desarrollos, de forma que se evite la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas con el fin de generar un tejido urbano heterogéneo y mixto. Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales mixtas y equipadas, y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.
- Incorporar en el PGOU la ordenación de los sectores ya desarrollados definidos por el planeamiento anteriormente vigente (sectores S-2 y S-4). Asimismo, se incorporará en el PGOU la ordenación del sector S-1 “Los Pocillos” conforme a la Modificación del Plan Parcial aprobada en diciembre de 2021, como suelo urbano, ya que se actualmente se encuentra aprobado el Proyecto de Reparcelación, y en redacción el Proyecto de Urbanización (con Aprobación Inicial y pendiente de Aprobación Definitiva) y se prevé la culminación de la ejecución de las obras de urbanización antes de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- Plantear al suroeste del casco urbano dos sectores de suelo urbanizable sectorizado en los ámbitos en los que se están tramitando Planes de Sectorización (Sector 5 “El Tejar” y Sector 6 “Las Viñas”), colmatando el anillo viario municipal en su zona suroeste (Avda. España y Calle Sierra de Guadarrama).

- Estudiar una solución urbanística para la zona situada al Sur del núcleo de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica (antiguo Sector S-3), cuyo planeamiento de desarrollo fue anulado por sentencia judicial del Tribunal Supremo. Se planteará una propuesta de ordenación, apoyada en el estudio ambiental recientemente realizado, que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo - La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.
- Estudiar la posible integración de las urbanizaciones de La Raya del Palancar - Guadamonte con el casco urbano, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población en torno al Camino de las Fuentes hasta el límite con el término municipal de Brunete. En la zona situada entre La Raya del Palancar – Guadamonte y la zona sur del casco urbano de Villanueva de la Cañada se ubicarán preferentemente equipamientos para mejorar la dotación de las citadas urbanizaciones.
- Se reconsiderarán de forma global las categorías de suelo no urbanizable, adaptándolas a lo previsto en la Ley 9/2001. Se establecería una categoría específica de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, distinguiendo varios grados en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales. Para los ámbitos de desarrollo que el PGOU prevea en zonas limítrofes con el Parque Regional, se garantizará la prohibición de cualquier uso agresivo en la zona perimetral (100 m.) colindante con el Parque.
- Se plantearán operaciones de regeneración y renovación en el suelo urbano del casco que complementen la oferta de suelo urbanizable y revitalicen el tejido urbano de las áreas centrales del núcleo de Villanueva de la Cañada. En este sentido, por ejemplo, puede estudiarse la viabilidad de plantear este tipo de operaciones en el ámbito constituido por las viviendas construidas por Regiones Devastadas situado en las proximidades del Ayuntamiento, en otros ámbitos de viviendas unifamiliares y en suelos vacantes del casco urbano. El aumento de edificabilidad deberá garantizar la viabilidad de la operación, pudiendo plantearse edificaciones de planta baja más dos alturas, con sótano para aparcamiento. Estas propuestas permitirán aumentar la edificabilidad en la zona, y obtener espacios dotacionales en una ubicación céntrica, así como nuevas plazas de aparcamiento, ya que se ha detectado un gran déficit de plazas de parking en ese ámbito tanto para los propietarios residentes como para la población estudianta que habita la zona en régimen de alquiler sin aparcamiento. Uno de los objetivos del PGOU es dar respuesta a la necesidad de plazas de aparcamiento en la zona centro.

▪ Sobre la estructura urbana

- Se propone el fomento de un modelo residencial familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias, incluidas las familias numerosas.
- Se fomentará la estructuración de los desarrollos en curso y los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, logrando suelos para equipamientos públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, con un crecimiento reducido con baja densidad de viviendas en nuevos desarrollos. Se destinará también el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros usos

complementarios (comerciales, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos desarrollos o zonas carentes de ellos y dinamicen la vida urbana, fomentando una adecuada mezcla de usos en el tejido urbano.

▪ Sobre vivienda

- Se apuesta por un modelo residencial de calidad, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en baja densidad y alto nivel económico que ha caracterizado el desarrollo del municipio de Villanueva de la Cañada en los últimos años.
- Se fomentará la variedad de tipologías edificatorias de vivienda en los nuevos desarrollos, evitando la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas. Se propone un modelo residencial familiar, con amplias zonas estanciales, equipamientos y servicios, con tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.
- Se cumplirá con el porcentaje mínimo legalmente establecido de viviendas en régimen de protección.

▪ Sobre los nuevos equipamientos y zonas verdes.

- La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General, aunque en líneas generales se trata de un municipio bien equipado. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.
- La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se ha tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.
- Se potenciarán los grandes equipamientos como el campo de golf La Dehesa o los Centros Universitarios privados (UAX y Camilo José Cela) como focos atractores de actividad económica y población, favoreciendo su ampliación en caso necesario.
- En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.
- Los corredores verdes se dispondrán preferentemente en el entorno de los arroyos, así como a lo largo de las vías de comunicación que estructuran la red viaria (como la Avenida de España, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, la travesía de la carretera M-600 o el Camino de las Fuentes hacia la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte).

▪ Sobre movilidad urbana y accesibilidad

- Se plantea la jerarquización de la red viaria, y la mejora de la funcionalidad de las infraestructuras de comunicaciones existentes en el municipio. Se distinguirá entre las redes supramunicipales, generales y locales que articulan la estructura urbana de Villanueva de la Cañada.
- Se completará el anillo viario perimetral conformado por la Avenida de España y la Avenida de la Sierra del Guadarrama al suroeste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La superficie de estos futuros tramos viarios propuestos al suroeste está calificada como red general y se obtuvo para el Ayuntamiento con cargo a los Sectores S-1 Y S-2 del PGOU vigente, aunque a día de hoy no se encuentran ejecutados. El nuevo PGOU propone la asignación de la ejecución de estos tramos viarios a las áreas de nuevo desarrollo previstas en la zona.
- En la zona sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada se fomentará la mejora de la conexión viaria con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte, a través del Camino de las Fuentes, garantizando también las necesarias conexiones de los nuevos desarrollos previstos en esta zona con el suelo urbano y urbanizable del municipio colindante de Brunete.
- También se potenciará la conexión de la zona de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica en su zona sur con la carretera M-503, donde se prevé una nueva área de desarrollo residencial.
- El Plan General de Ordenación Urbana paliará en la medida de lo posible los déficits en relación con la movilidad urbana derivados de la carencia en el municipio de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible, tratando de impulsar los cambios necesarios en la movilidad urbana con criterios de sostenibilidad.
- Las áreas de nuevos desarrollos previstas se conectarán a la red viaria existente, previéndose en caso necesario nuevas rotondas de conexión.
- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficós de la M-600, M-503, M-521 y M-513, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel autonómico o estatal sobre dichas vías.
- En cuanto a infraestructuras supramunicipales previstas, el PGOU tendrá en consideración el desdoblamiento de la carretera M-600 por la zona oeste del término municipal, de acuerdo a las previsiones de la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que atravesará el municipio desde la localidad de Brunete hasta la rotonda de conexión de la M-600 con la M-503, en el límite norte del término municipal de Villanueva de la Cañada. Se estudiará la posibilidad de plantear un acceso a dicha infraestructura supramunicipal futura desde la zona oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, a través de la actual carretera M-521. En todo caso, el trazado del desdoblamiento de la carretera M-600 recogido en el presente Documento Urbanístico Preliminar no es vinculante y tiene carácter únicamente orientativo. El trazado definitivo será el que decida la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su momento.
- Se dará continuidad al desarrollo de la red ciclable existente en el municipio de Villanueva de la Cañada proponiendo su extensión para la conexión de las nuevas áreas de desarrollo previstas.
- Asimismo, se incluirán determinaciones en el PGOU para garantizar la supresión de barreras arquitectónicas en los espacios públicos y la mejora de la accesibilidad.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración por motivo de género, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Por tanto, se considera que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y, por tanto, sobre la igualdad de género. Es por tanto este Plan General **SENSIBLE** al género.

6.2. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el **horizonte temporal** que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una **incidencia más relevante** en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la **situación actual** o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los **beneficios** de la propuesta, en los posibles **perjuicios** y en los **costes**. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, **aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia**. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración de la infancia, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, el Plan General pretende la

mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Ello incide positivamente en las condiciones de protección para la infancia y adolescencia.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

6.3. Análisis de impacto por razón de orientación sexual

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del **Artículo 21** “Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género”, establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, este artículo resultaba de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico. Con la entrada en vigor de esta Ley, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, la evaluación de identidad de género (art. 45 Ley 2/2016) y la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016). No obstante, pese a que ya no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación, se ha considerado oportuno incorporar a este documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada dicho informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el Plan General tiene entre sus objetivos el crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos, estableciendo unos criterios de planificación que pretenden, entre otros aspectos, la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la no discriminación y la integración por motivo de identidad de género y orientación sexual, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

Por lo tanto, es evidente que la repercusión del presente Plan General, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el IMPACTO será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

6.4. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.
- **Diseño universal:** o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con movilidad reducida, cuando lo necesiten.

Como resultado del diagnóstico realizado se han introducido en el proceso de planificación criterios para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la **accesibilidad**, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

Se propone una ordenación basada en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmatar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, **mejorando la accesibilidad de los viales públicos**. Asimismo, la ordenación se apoya en corredores verdes y zonas de espacios libres.

Se propone la integración de las urbanizaciones de La Raya del Palancar - Guadamonte con el casco urbano, proponiendo la colmatación del tejido urbano y la conexión al sur del núcleo de población en torno al Camino de las Fuentes hasta el límite con el término municipal de Brunete. En la zona situada entre La Raya del Palancar – Guadamonte y la zona sur del casco urbano de Villanueva de la Cañada se ubicarán preferentemente equipamientos para mejorar la dotación de las citadas urbanizaciones.

La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales o en áreas residenciales carentes de equipamientos, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes, como por ejemplo la Avenida de España.

En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

Los corredores verdes se dispondrán preferentemente en el entorno de los arroyos, así como a lo largo de las vías de comunicación que estructuran la red viaria (como la Avenida de España, la Avenida de la Sierra de Guadarrama, la travesía de la carretera M-600 o el Camino de las Fuentes hacia la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte).

Se han establecido los siguientes criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad:

- Se plantea la **jerarquización de la red viaria**, y la mejora de la funcionalidad de las infraestructuras de comunicaciones existentes en el municipio. Se distinguirá entre las redes supramunicipales, generales y locales que articulan la estructura urbana de Villanueva de la Cañada.
- **Se completará el anillo viario perimetral** conformado por la Avenida de España y la Avenida de la Sierra del Guadarrama al suroeste del casco urbano de Villanueva de la Cañada. La superficie de estos futuros tramos viarios propuestos al suroeste está calificada como red general y se obtuvo para el Ayuntamiento con cargo a los Sectores S-1 Y S-2 del PGOU vigente, aunque a día de hoy no se encuentran ejecutados. El nuevo PGOU propone la asignación de la ejecución de estos tramos viarios a las áreas de nuevo desarrollo previstas en la zona.
- En la zona sureste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada se fomentará la **mejora de la conexión viaria con el núcleo de La Raya del Palancar – Guadamonte**, a través del Camino de las Fuentes, garantizando también las necesarias conexiones de los nuevos desarrollos previstos en esta zona con el suelo urbano y urbanizable del municipio colindante de Brunete.
- También se potenciará la conexión de la zona de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica en su zona sur con la carretera M-503, donde se prevé una nueva área de desarrollo residencial.
- El Plan General de Ordenación Urbana paliará en la medida de lo posible los déficits en relación con la movilidad urbana derivados de la carencia en el municipio de un Plan de Movilidad Urbana

Sostenible, tratando de impulsar los cambios necesarios en la **movilidad urbana con criterios de sostenibilidad**.

- Las áreas de nuevos desarrollos previstas se conectarán a la red viaria existente, previéndose en caso necesario nuevas rotondas de conexión.
- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficos de la M-600, M-503, M-521 y M-513, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel autonómico o estatal sobre dichas vías.
- En cuanto a infraestructuras supramunicipales previstas, el PGOU tendrá en consideración el **desdoblamiento de la carretera M-600 por la zona oeste del término municipal**, de acuerdo a las previsiones de la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que atravesará el municipio desde la localidad de Brunete hasta la rotonda de conexión de la M-600 con la M-503, en el límite norte del término municipal de Villanueva de la Cañada. Se estudiará la posibilidad de plantear un acceso a dicha infraestructura supramunicipal futura desde la zona oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, a través de la actual carretera M-521. En todo caso, el trazado del desdoblamiento de la carretera M-600 recogido en el presente Documento Urbanístico Preliminar no es vinculante y tiene carácter únicamente orientativo. El trazado definitivo será el que decida la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su momento.
- Se dará continuidad al **desarrollo de la red ciclable** existente en el municipio de Villanueva de la Cañada proponiendo su extensión para la conexión de las nuevas áreas de desarrollo previstas.
- Asimismo, se incluirán determinaciones en el PGOU para garantizar la **supresión de barreras arquitectónicas** en los espacios públicos y la **mejora de la accesibilidad**.

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

Se plantea un crecimiento moderado, priorizando la colmatación de las áreas periurbanas limítrofes al casco urbano, evitando grandes desarrollos de suelo urbanizable que suponga un incremento excesivo de suelo edificable que comprometa la viabilidad y sostenibilidad del PGOU. Los nuevos Suelos Urbanizables Sectorizados se plantean limítrofes al Suelo Urbano, para facilitar así la integración y accesibilidad entre ellos.

Por su parte, los equipamientos sociales propuestos se han ubicado preferentemente en localizaciones próximas a los viales estructurantes propuestos, para garantizar la mejor accesibilidad posible para los usuarios, y se han vinculado en la medida de lo posible a los corredores verdes de forma que se generen unos ejes equipados que articularán la trama urbana de Villanueva de la Cañada.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

Uno de los objetivos del presente Plan General de Villanueva de la Cañada es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son, entre otros, los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos y mejorando la movilidad urbana.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), ampliando la Red Ciclable existente. Uno de los objetivos de mejora de la movilidad en el municipio es potenciar el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta. En este sentido se propone desde el Plan General la ampliación de la red de carriles bici existente en el municipio, que actualmente cuenta con unos 16,5 kilómetros de senda ciclable existente y otras 3,5 km. en proyecto. El objetivo es promover el uso de la bicicleta como medio seguro de movilidad y fomentar hábitos saludables. Se implantarán nuevos tramos de carril-bici que garanticen la continuidad de la red. Se pretende que el carril bici esté debidamente segregado de las zonas para peatones o vehículos. Se dispondrá preferentemente en las áreas de nuevo desarrollo previstas, a lo largo de los corredores verdes paralelos a los viales estructurantes, y conectando las zonas dotacionales con las residenciales.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos. Se desarrollarán los “camino escolares” para facilitar el trayecto de los alumnos a su centro escolar en condiciones de seguridad.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias, especialmente en el casco urbano del núcleo principal de Villanueva de la Cañada.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.
- Aliviar el tráfico de paso de la travesía de la carretera M-600 a través del suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada.
- Mejorar la accesibilidad del casco urbano consolidado desde las carreteras exteriores y garantizar la permeabilidad con los nuevos desarrollos, conectando adecuadamente el casco y las zonas residenciales con las áreas de nuevos crecimientos previstos.
- Implementar actuaciones de remodelación en el suelo urbano consolidado con el fin de conseguir la pacificación del tráfico y la mejora de las condiciones de uso de la red viaria.
- Sustituir las luminarias actuales por LED y el refuerzo de la iluminación en los cruces y pasos de cebra, para mejorar la calidad de la iluminación y el consumo energético.

Durante sucesivas fases de tramitación del presente PGOU, se incidirá en el diseño normativo de forma que garantice la accesibilidad universal, y se incorporarán al presente informe las normas concretas diseñadas para tal fin.

En resumen, dado que uno de los objetivos del Plan General es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal, es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión de la presente Modificación no puede tener más que una repercusión **FAVORABLE**.