

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

DOCUMENTO DE AVANCE

ABRIL 2024

BLOQUE III  
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 2  
FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

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 2 FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

#### Dirección Técnica:

Javier Ruiz Sánchez  
Magdalena Barreales Caballero  
Rubén Fernández Rodríguez

Doctor Arquitecto  
Ingeniera de Caminos  
Arquitecto



#### Equipo Redactor:

David Gistau Cosculluela  
Fernando Carmona Mateos  
Silvia Blanco Pisabarro  
Luis Miguel Ramos del Cerro  
Natalia González Alonso  
Sergio Ordás Llamazares  
Nuria Ibarguren Fernández  
Diego Carrera Pérez  
Laura Ortiz García  
Lara Caamaño Fernández  
Elena Arranz Borreguero  
Jorge Blanco Moro  
Armando López Hernández  
Inés Suárez Santos  
Marta Gayo Modino  
Javier Rodríguez Barrientos  
Marta Sandoval Cerón  
Dulce María Pérez Benavides  
Miguel Ángel García Angulo  
Noelia Yugueros Anta  
M<sup>a</sup> Teresa Fernández Fernández  
Julio César López Gómez

David Gistau Cosculluela  
Fernando Carmona Mateos  
Silvia Blanco Pisabarro  
Luis Miguel Ramos del Cerro  
Natalia González Alonso  
Sergio Ordás Llamazares  
Nuria Ibarguren Fernández  
Diego Carrera Pérez  
Laura Ortiz García  
Lara Caamaño Fernández  
Elena Arranz Borreguero  
Jorge Blanco Moro  
Armando López Hernández  
Inés Suárez Santos  
Marta Gayo Modino  
Javier Rodríguez Barrientos  
Marta Sandoval Cerón  
Dulce María Pérez Benavides  
Miguel Ángel García Angulo  
Noelia Yugueros Anta  
M<sup>a</sup> Teresa Fernández Fernández  
Julio César López Gómez

#### Promotor:



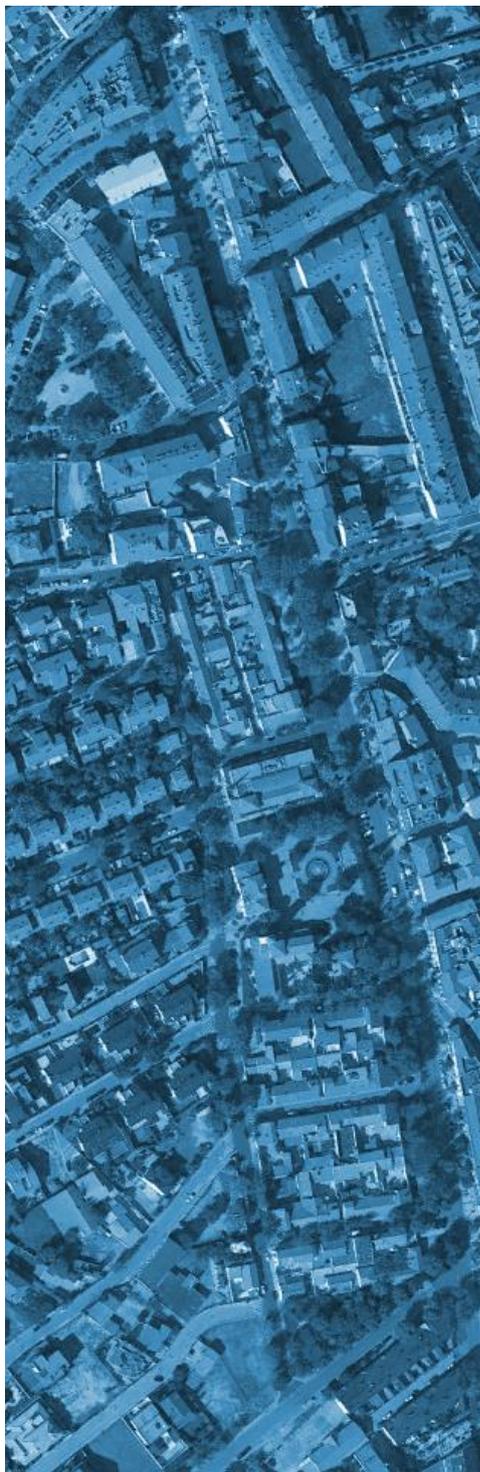
Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

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<sup>a</sup> planta  
28046 Madrid



## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TÍTULO I. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO</b> .....                                | <b>1</b>  |
| <b>Capítulo 1. División del Suelo Urbano en Áreas homogéneas (AH)</b> .....            | <b>1</b>  |
| <b>Capítulo 2. Fichas de las Áreas Homogéneas</b> .....                                | <b>1</b>  |
| <b>TÍTULO II. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> .....               | <b>23</b> |
| <b>Capítulo 1. Actuaciones Aisladas</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>Capítulo 2. Fichas de las Actuaciones Aisladas</b> .....                            | <b>24</b> |
| <b>TÍTULO III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)</b> .....    | <b>25</b> |
| <b>Capítulo 1. Fichas de ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado</b> ..... | <b>25</b> |
| <b>TÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR)</b> .....                | <b>28</b> |
| <b>Capítulo 1. Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado</b> .....           | <b>28</b> |

## Título I. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

### Capítulo 1. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH)

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Plan General ha sido dividida en un total de **siete Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001.

La superficie de Suelo Urbano incluida en cada una de las Áreas Homogéneas previstas se recoge en el siguiente cuadro:

| CÓDIGO | NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA                 | SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s) | USO GLOBAL            | CLASE DE SUELO | ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS |
|--------|---|--|-----------------------|----------------|--------------------------------|
| AH-01  | Zona Centro Villanueva de la Cañada       | 2.073.882,04                                 | Residencial           | SUC            | AA-01,AA-02,AA-03,AA-04        |
| AH-02  | Ensanche Norte "Los Pocillos"             | 1.614.628,10                                 | Residencial           | SUC            | -                              |
| AH-03  | Zona Aquópolis - Universidad              | 955.244,65                                   | Terciario-Dotacional  | SUC            | -                              |
| AH-04  | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada      | 1.698.593,88                                 | Residencial           | SUC / SUNC     | SUNC-01                        |
| AH-05  | Zona Industrial - Dotacional suroeste     | 322.327,42                                   | Dotacional-Industrial | SUC            | -                              |
| AH-06  | Villafranca del Castillo - La Mocha Chica | 2.368.211,72                                 | Residencial           | SUC            | -                              |
| AH-07  | La Raya del Palancar - Guadamonte         | 1.785.657,49                                 | Residencial           | SUC            | -                              |

Tabla 1. Datos principales de las Áreas Homogéneas.

Para cada Área Homogénea, se señalan el uso global y el coeficiente de edificabilidad. En el siguiente epígrafe se incluyen las Fichas de las Áreas Homogéneas definidas.

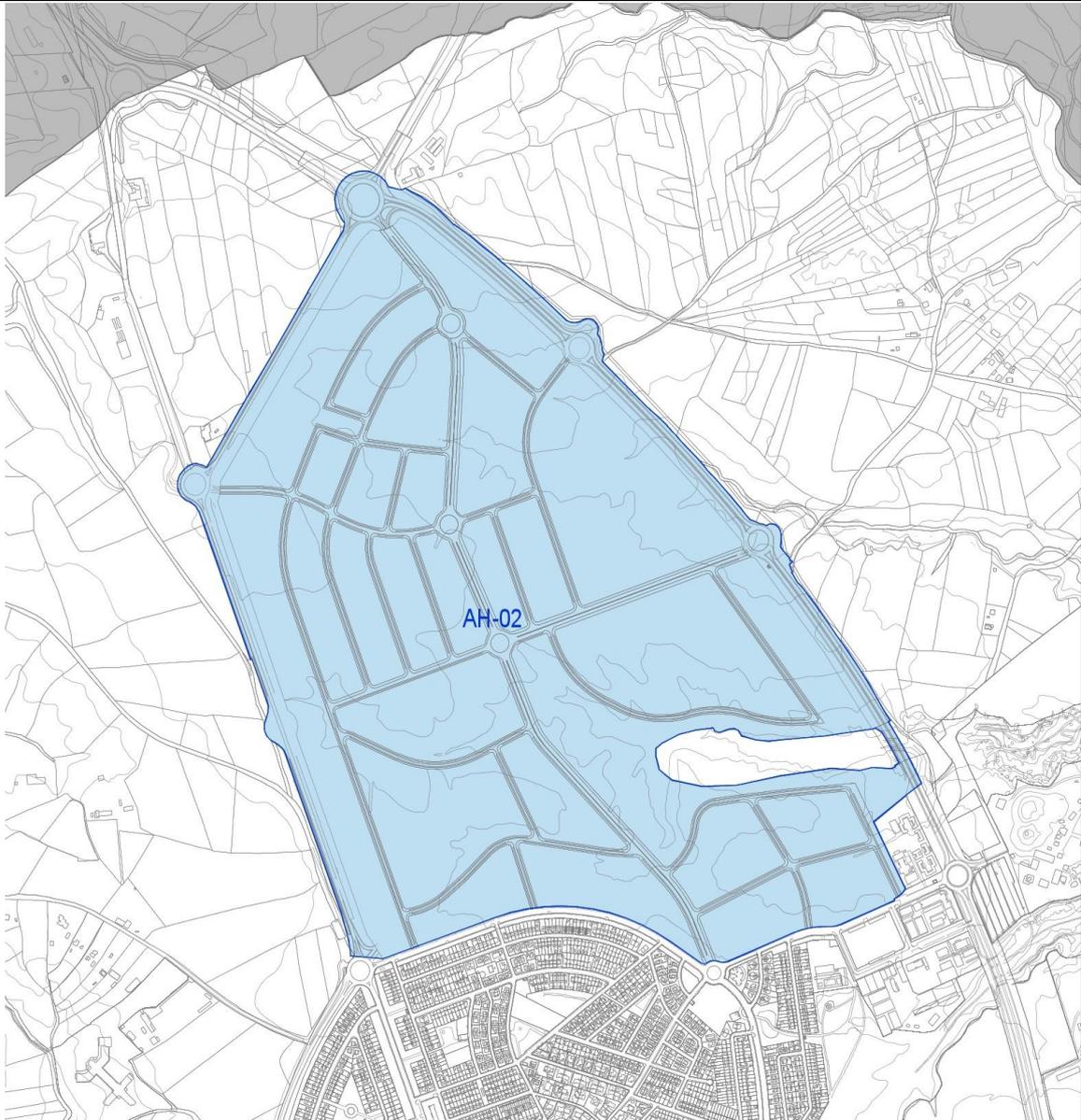
### Capítulo 2. FICHAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

A continuación, se incluyen las Fichas de las Áreas Homogéneas definidas.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |                                     | AVANCE                |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | Zona Centro Villanueva de la Cañada | <b>AH-01</b><br>(1/3) |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |                                     |                       |
| Nombre del Área Homogénea   | Zona Centro Villanueva de la Cañada |                       |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 2.073.882,04                        |                       |
| Uso global  | Residencial                         |                       |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado            |                       |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -                                   |                       |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |                                     |                       |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 415.037,78   4.477.959,51           |                       |
|  |                                     |                       |

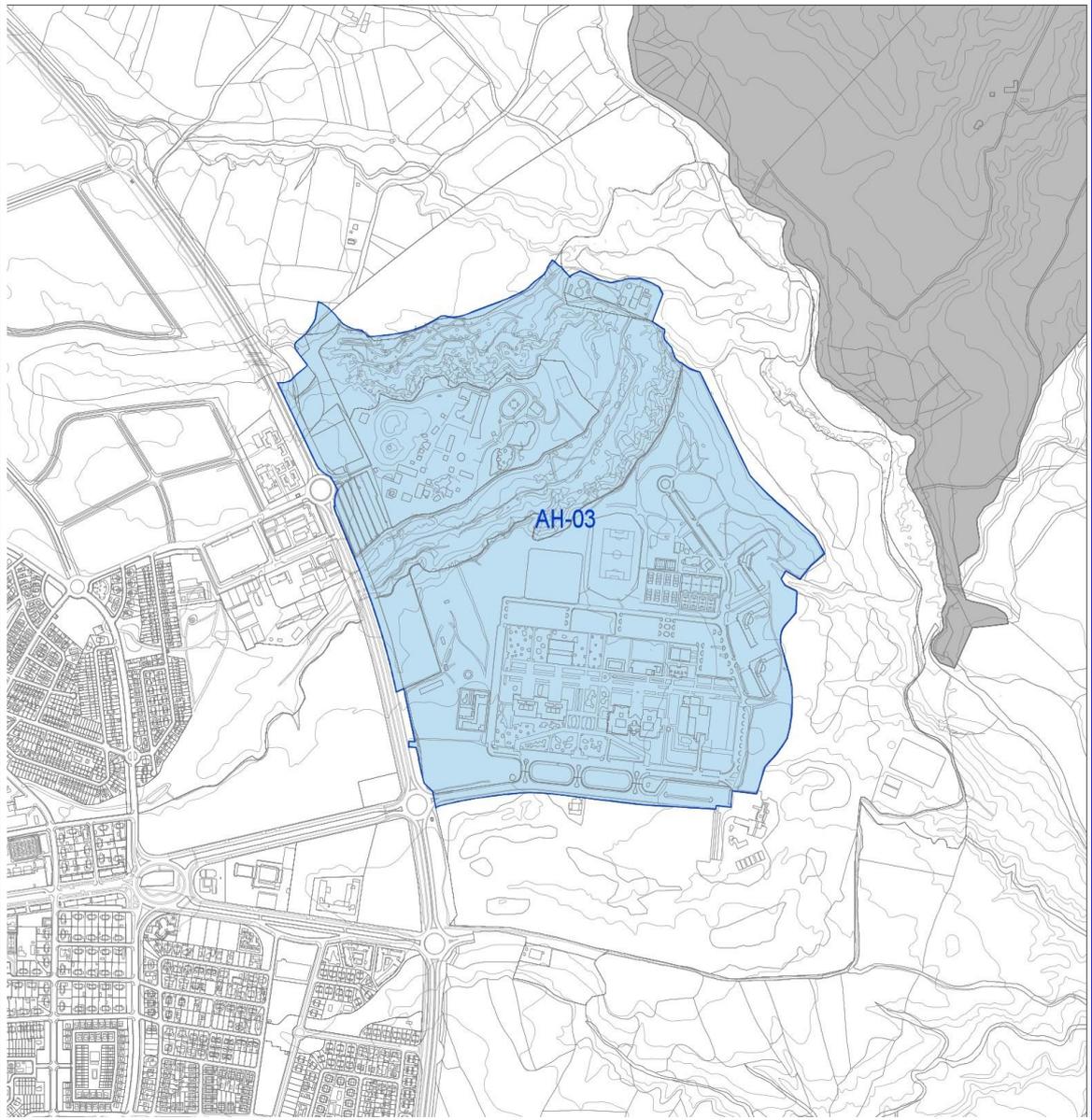
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                         |                                     | AVANCE         |
|---|-------------------------|-------------------------------------|----------------|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |                         | Zona Centro Villanueva de la Cañada | AH-01<br>(2/3) |
| <b>USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS</b>   |                         |                                     |                |
| USO PORMENORIZADO   | ORDENANZA DE APLICACIÓN | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN      |                |
| Residencial multifamiliar libre   | Ordenanza zonal RML     | 1                                   |                |
| Residencial multifamiliar protegido   | Ordenanza zonal RMP     | 0,5437                              |                |
| Residencial unifamiliar   | Ordenanza zonal CA   RU | 1                                   |                |
| Terciario-Comercial   | Ordenanza zonal TC      | 0,9                                 |                |
| Industrial  | Ordenanza zonal IN      | 0,85                                |                |
| Equipamiento privado  | Ordenanza zonal EQ      | 0,9                                 |                |
| Servicios urbanos e infraestructuras  | Ordenanza zonal SI      | 0,25                                |                |
| -   | -                       | -                                   |                |
| <b>SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |                         |                                     |                |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |                         |                                     |                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE  |
|---|---|---|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | Zona Centro Villanueva de la Cañada   |
|   |   | AH-01<br>(3/3)  |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 2.073.882,04  |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00  |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 793.722,95  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 825.421,71  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 823.447,00  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 3.072,00  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,40  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,40  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>35,93</b>                                      | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>13,37</b> |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 2.073.882,04  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES                      | -   |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | -   |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | -   |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | -   |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>-</b>     |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |                                      | AVANCE                |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | <b>Ensanche Norte "Los Pocillos"</b> | <b>AH-02</b><br>(1/3) |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |                                      |                       |
| Nombre del Área Homogénea   | Ensanche Norte "Los Pocillos"        |                       |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 1.614.628,10                         |                       |
| Uso global  | Residencial                          |                       |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado             |                       |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -                                    |                       |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |                                      |                       |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 414.906,29   4.479.371,13            |                       |
|  |                                      |                       |

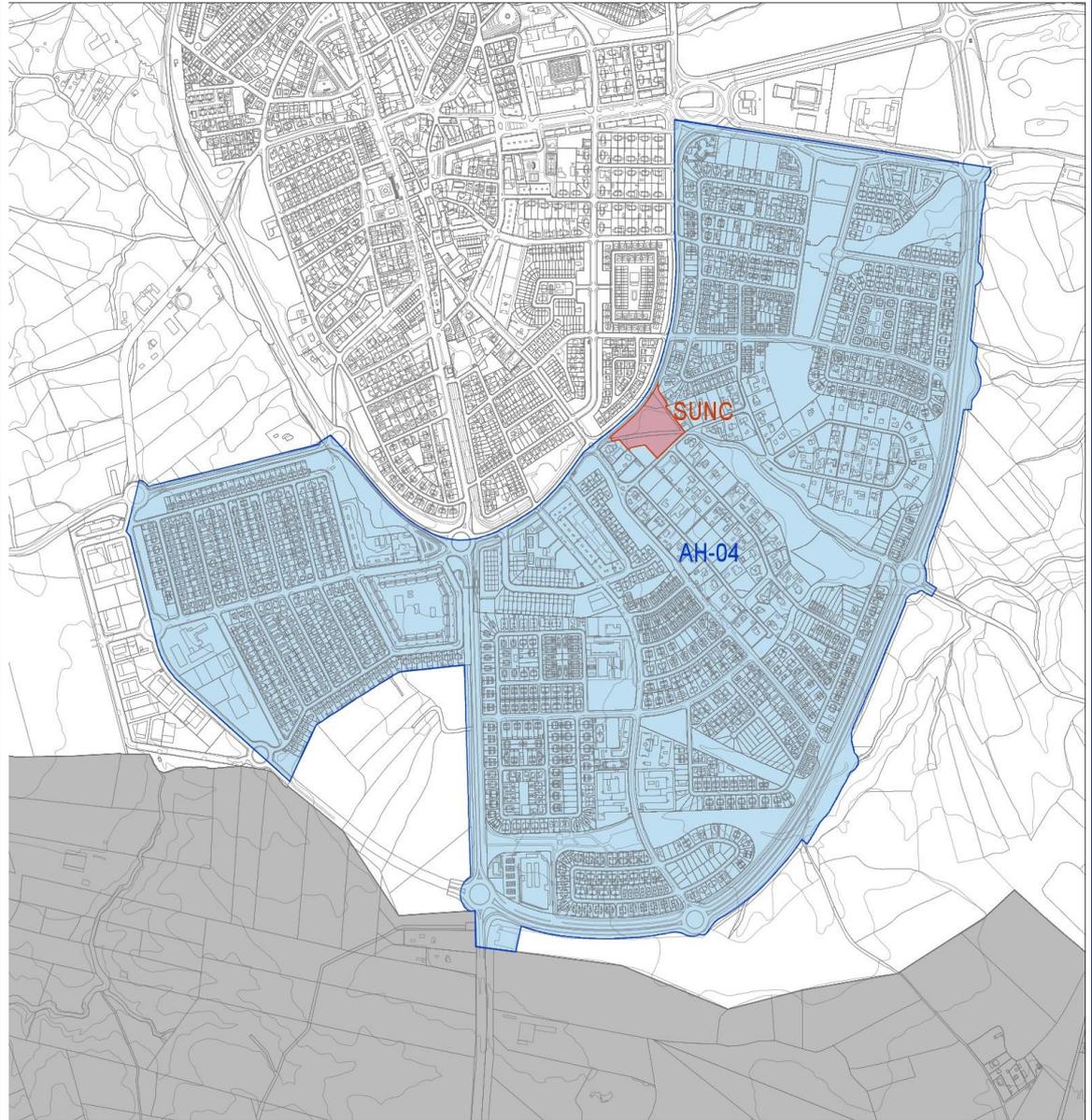
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                         | AVANCE                         |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |                         | AH-02<br>(2/3)                 |
| USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS  |                         |                                |
| USO PORMENORIZADO   | ORDENANZA DE APLICACIÓN | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| Residencial multifamiliar libre   | Ordenanza zonal RML     | 1                              |
| Residencial multifamiliar protegido   | Ordenanza zonal RMP     | 0,5437                         |
| Residencial unifamiliar   | Ordenanza zonal CA   RU | 1                              |
| Terciario-Comercial   | Ordenanza zonal TC      | 0,9                            |
| Industrial  | Ordenanza zonal IN      | 0,85                           |
| Equipamiento privado  | Ordenanza zonal EQ      | 0,9                            |
| Servicios urbanos e infraestructuras  | Ordenanza zonal SI      | 0,25                           |
| -   | -                       | -                              |
| SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |                         |                                |
| <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |                         |                                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE  |
|---|---|---|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | Ensanche Norte "Los Pocillos"                                   |
|   |   | AH-02<br>(3/3)  |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.614.628,10  |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00  |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 0,00  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 520.578,00  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 491.376,94  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 2.975,00  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,32  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,30  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>83,91</b>                                      | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> |
|   |   | <b>47,95</b>  |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.614.628,10  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES                      | -   |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | -   |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | -   |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | -   |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> |
|   |   | <b>-</b>  |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |                                     | AVANCE                |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | <b>Zona Aquópolis - Universidad</b> | <b>AH-03</b><br>(1/3) |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |                                     |                       |
| Nombre del Área Homogénea   | Zona Aquópolis - Universidad        |                       |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 955.244,65                          |                       |
| Uso global  | Terciario - Dotacional              |                       |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado            |                       |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -                                   |                       |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |                                     |                       |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 416.797,69   4.478.466,52           |                       |
|  |                                     |                       |

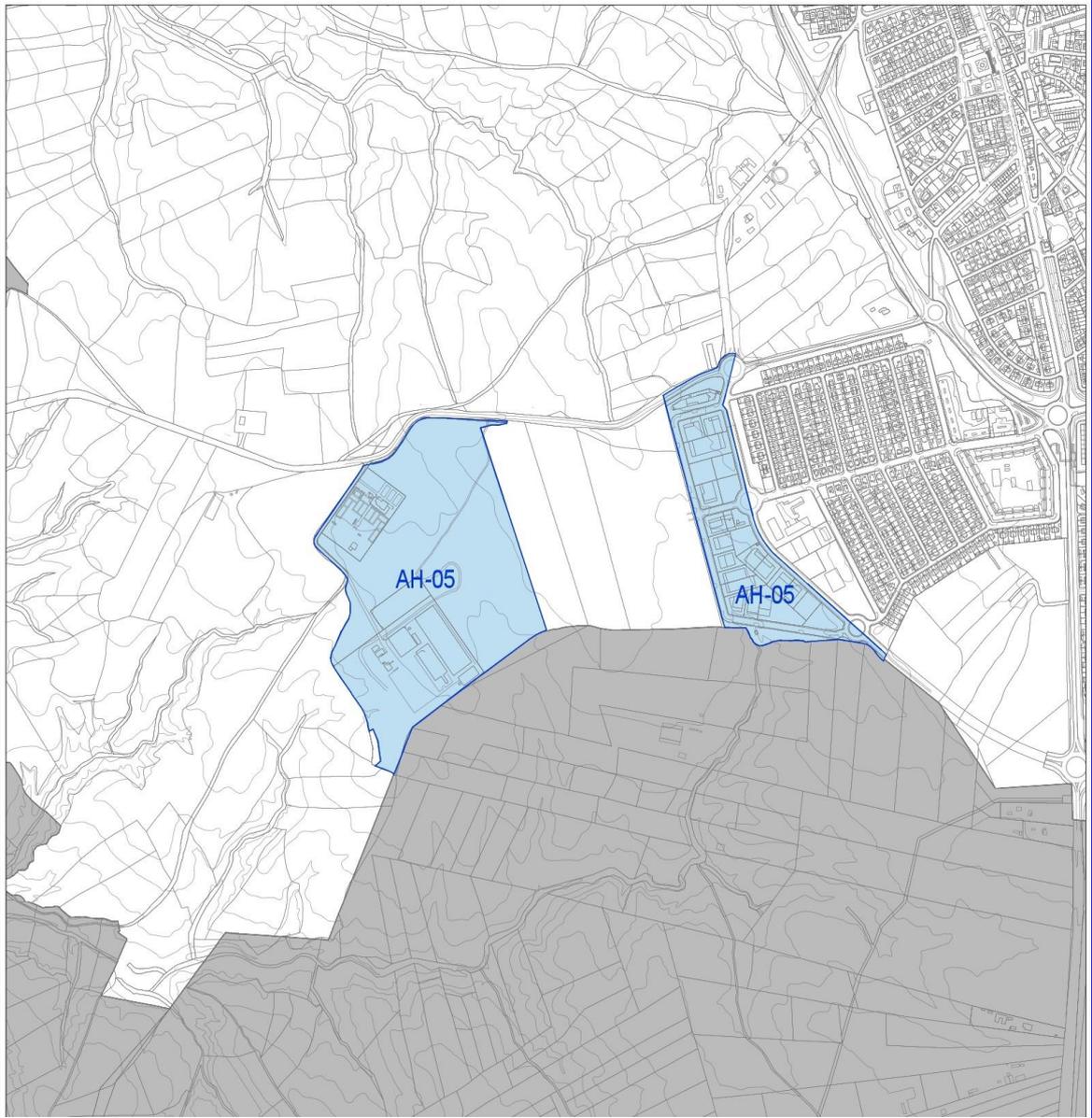
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                         |                                | AVANCE         |
|---|-------------------------|--------------------------------|----------------|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |                         | Zona Aquópolis - Universidad   | AH-03<br>(2/3) |
| <b>USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS</b>   |                         |                                |                |
| USO PORMENORIZADO   | ORDENANZA DE APLICACIÓN | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |                |
| Residencial multifamiliar libre   | Ordenanza zonal RML     | 1                              |                |
| Residencial multifamiliar protegido   | Ordenanza zonal RMP     | 0,5437                         |                |
| Residencial unifamiliar   | Ordenanza zonal CA   RU | 1                              |                |
| Terciario-Comercial   | Ordenanza zonal TC      | 0,9                            |                |
| Industrial  | Ordenanza zonal IN      | 0,85                           |                |
| Equipamiento privado  | Ordenanza zonal EQ      | 0,9                            |                |
| Servicios urbanos e infraestructuras  | Ordenanza zonal SI      | 0,25                           |                |
| -   | -                       | -                              |                |
| <b>SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |                         |                                |                |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El uso global del área homogénea es el terciario – dotacional.</p> <p>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.</p> |                         |                                |                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE  |
|---|---|---|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | Zona Aquópolis - Universidad                                    |
|   |   | AH-03<br>(3/3)  |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 955.244,65  |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00  |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 896.584,57  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 896.584,57  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 806.826,13  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 0,00  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,94  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,84  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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   |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | 299.832,71  |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> 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  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>0,00</b>                                       | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> |
|   |   | <b>0,00</b>   |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 955.244,65  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES                      | -   |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | -   |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | -   |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | -   |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> |
|   |   | <b>-</b>  |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |   | AVANCE                |
|---|---|-----------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada    | <b>AH-04</b><br>(1/3) |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |   |                       |
| Nombre del Área Homogénea   | Ensanche Sur Villanueva de la Cañada    |                       |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 1.698.593,88                            |                       |
| Uso global  | Residencial                             |                       |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado |                       |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | SUNC-01                                 |                       |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |   |                       |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 415.374,55   4.476.928,64               |                       |
|  |   |                       |

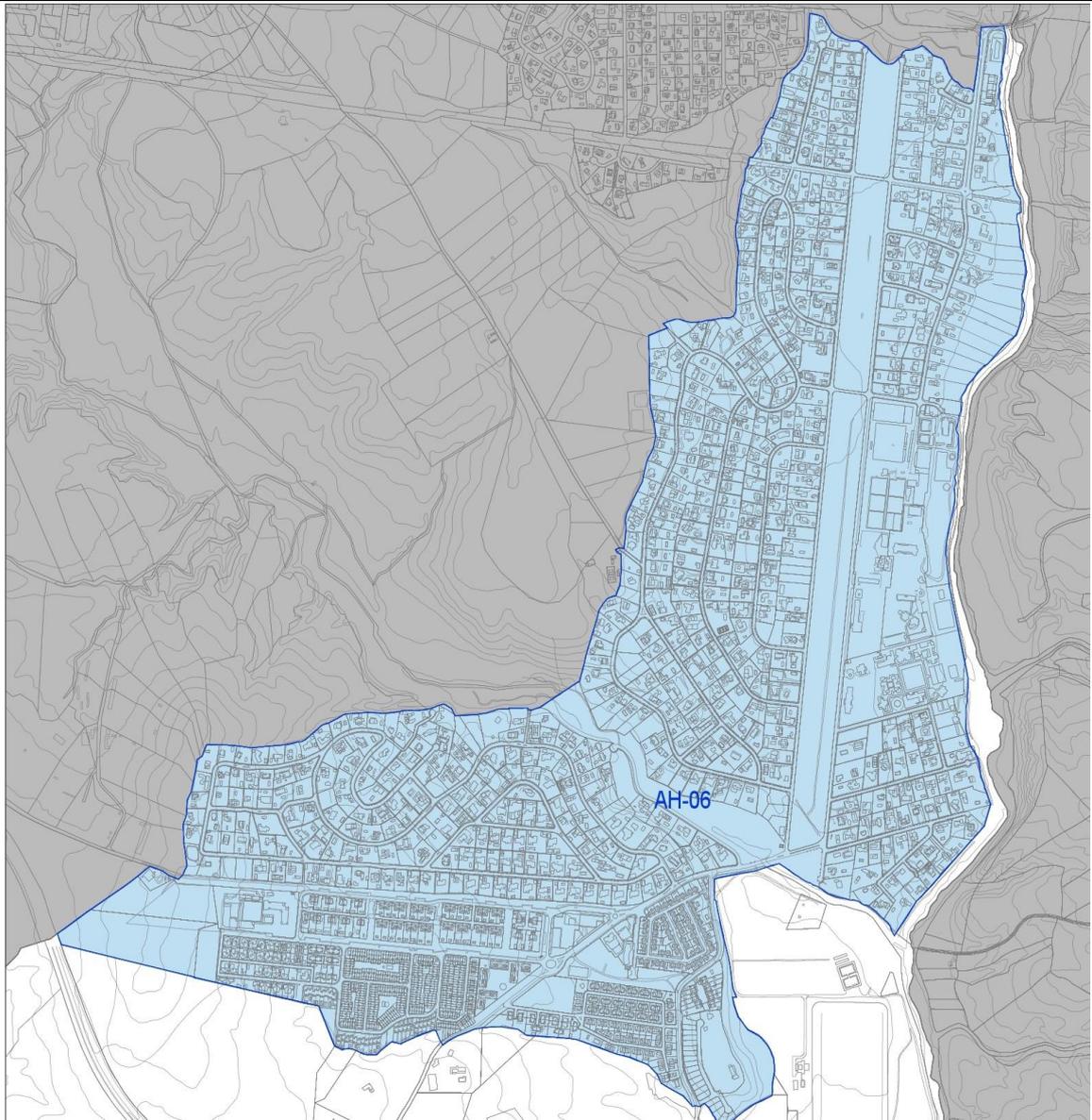
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |   | AVANCE                         |
|--|---|--------------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>  | <b>Ensanche Sur Villanueva de la Cañada</b> | <b>AH-04</b><br>(2/3)          |
| <b>USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS</b>  |   |                                |
| USO PORMENORIZADO  | ORDENANZA DE APLICACIÓN                     | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| Residencial multifamiliar libre  | Ordenanza zonal RML                         | 1                              |
| Residencial multifamiliar protegido  | Ordenanza zonal RMP                         | 0,5437                         |
| Residencial unifamiliar  | Ordenanza zonal CA   RU                     | 1                              |
| Terciario-Comercial  | Ordenanza zonal TC                          | 0,9                            |
| Industrial   | Ordenanza zonal IN                          | 0,85                           |
| Equipamiento privado   | Ordenanza zonal EQ                          | 0,9                            |
| Servicios urbanos e infraestructuras   | Ordenanza zonal SI                          | 0,25                           |
| -  | -   | -                              |
| <b>SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>  |   |                                |
| <p>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 Carcavas" y el Sector 4 "La Pasada" del plan vigente y la antigua urbanización de Cantó 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.</p> <p>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.</p> <p>El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda colectiva y unifamiliar.</p> <p>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.</p> |   |                                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE  |
|---|---|---|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | AH-04<br>(3/3)  |
| Ensanche Sur Villanueva de la Cañada                                  |   |   |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.698.593,88  |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 11.520,98   |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 567.723,45  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 615.446,79  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 609.562,06  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 1.996,00  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,36  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,36  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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   |
|   | <b>TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES</b>               | <b>30.166,44</b>  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> 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  |
|   | <b>TOTAL REDES GENERALES</b>                      | <b>260.415,51</b>   |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> 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  |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES</b>                        | <b>448.668,28</b>   |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)</b>          | <b>216.617,22</b>   |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>108,53</b>                                     | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>35,20</b> |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.698.593,88  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES</b>               | <b>-</b>  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES GENERALES</b>                      | <b>-</b>  |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES</b>                        | <b>-</b>  |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)</b>          | <b>-</b>  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>-</b>     |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |  | AVANCE                 |
|---|--|------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | <b>Zona Industrial - Dotacional Suroeste</b> | <b>AH-05<br/>(1/3)</b> |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |  |                        |
| Nombre del Área Homogénea   | Zona Industrial - Dotacional Suroeste        |                        |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 322.327,42                                   |                        |
| Uso global  | Dotacional - Industrial                      |                        |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado                     |                        |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -  |                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |  |                        |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 413.727,74   4.476.788,63                    |                        |
|  |  |                        |

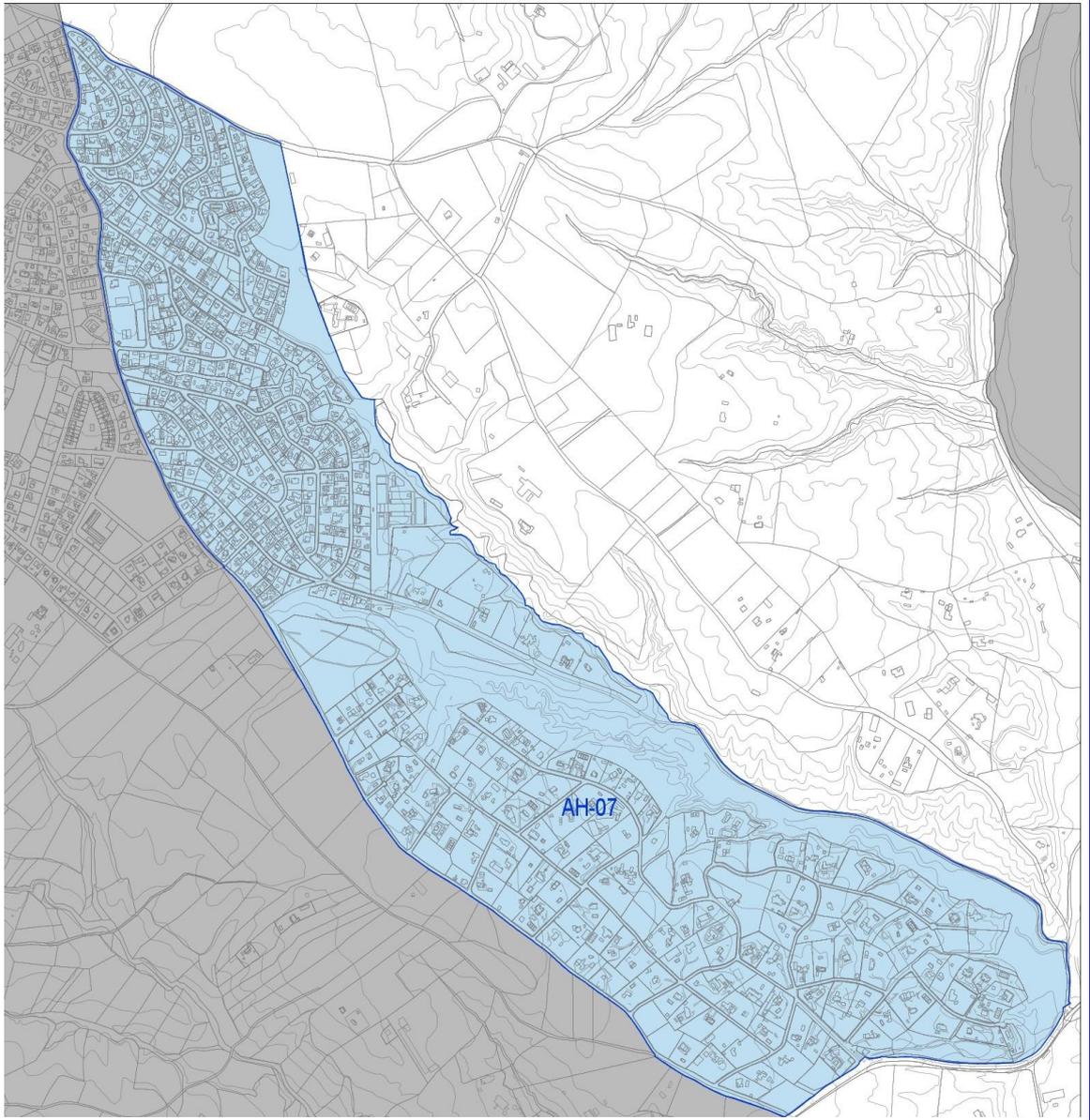
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                         | AVANCE                         |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |                         | <b>AH-05</b><br>(2/3)          |
| <b>Zona Industrial - Dotacional Suroeste</b>  |                         |                                |
| <b>USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS</b>   |                         |                                |
| USO PORMENORIZADO   | ORDENANZA DE APLICACIÓN | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| Residencial multifamiliar libre   | Ordenanza zonal RML     | 1                              |
| Residencial multifamiliar protegido   | Ordenanza zonal RMP     | 0,5437                         |
| Residencial unifamiliar   | Ordenanza zonal CA   RU | 1                              |
| Terciario-Comercial   | Ordenanza zonal TC      | 0,9                            |
| Industrial  | Ordenanza zonal IN      | 0,85                           |
| Equipamiento privado  | Ordenanza zonal EQ      | 0,9                            |
| Servicios urbanos e infraestructuras  | Ordenanza zonal SI      | 0,25                           |
| -   | -                       | -                              |
| <b>SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |                         |                                |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El uso global del área homogénea es el industrial – dotacional.</p> <p>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 Grazalesa) 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.</p> |                         |                                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE   |
|---|---|--|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | AH-05<br>(3/3)   |
| Zona Industrial - Dotacional Suroeste                                 |   |  |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |  |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 322.327,42   |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00   |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 36.524,95  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 36.524,95  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 30.980,08  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 0,00   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,11   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,10   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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   |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>0,00</b>                                       | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>634,46</b> |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |  |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 322.327,42   |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES                      | -  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | -  |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | -  |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | -  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>-</b>      |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |   | AVANCE                |
|---|---|-----------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | Villafranca del Castillo - La Mocha Chica | <b>AH-06</b><br>(1/3) |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |   |                       |
| Nombre del Área Homogénea   | Villafranca del Castillo - La Mocha Chica |                       |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 2.368.211,72                              |                       |
| Uso global  | Residencial                               |                       |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado                  |                       |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -   |                       |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |   |                       |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 417.753,34   4.475.008,11                 |                       |
|  |   |                       |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |  |   | AVANCE                         |
|---|--|---|--------------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |  | Villafranca del Castillo - La Mocha Chica | <b>AH-06</b><br>(2/3)          |
| <b>USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS</b>   |  |   |                                |
| USO PORMENORIZADO   |  | ORDENANZA DE APLICACIÓN                   | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| Residencial multifamiliar libre   |  | Ordenanza zonal RML                       | 1                              |
| Residencial multifamiliar protegido   |  | Ordenanza zonal RMP                       | 0,5437                         |
| Residencial unifamiliar   |  | Ordenanza zonal CA   RU                   | 1                              |
| Terciario-Comercial   |  | Ordenanza zonal TC                        | 0,9                            |
| Industrial  |  | Ordenanza zonal IN                        | 0,85                           |
| Equipamiento privado  |  | Ordenanza zonal EQ                        | 0,9                            |
| Servicios urbanos e infraestructuras  |  | Ordenanza zonal SI                        | 0,25                           |
| -   |  | -   | -                              |
| <b>SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   |  |   |                                |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> |  |   |                                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE  |
|---|---|---|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>                                       |   | <b>AH-06</b><br>(3/3)   |
| Villanueva del Castillo - La Mocha Chica                              |   |   |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 2.368.211,72  |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00  |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 1.003.498,01  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 1.040.482,81  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 1.017.865,65  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 2.719,00  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,44  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,43  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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   |
|   | <b>TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES</b>               | <b>47.299,12</b>  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> 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  |
|   | <b>TOTAL REDES GENERALES</b>                      | <b>409.365,80</b>   |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> 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  |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES</b>                        | <b>224.093,44</b>   |
| <b>TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)</b>                              |   | <b>10.849,24</b>  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>3,99</b>                                       | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> <b>1,04</b> |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |   |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 2.368.211,72  |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES</b>               | <b>-</b>  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES GENERALES</b>                      | <b>-</b>  |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -   |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -   |
|   | Red viaria  | -   |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -   |
|   | <b>TOTAL REDES LOCALES</b>                        | <b>-</b>  |
| <b>TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)</b>                              |   | <b>-</b>  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b> <b>-</b>    |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)               |  | AVANCE                 |
|---|--|------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>   | <b>La Raya del Palancar - Guadamonte</b> | <b>AH-07<br/>(1/3)</b> |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>  |  |                        |
| Nombre del Área Homogénea   | La Raya del Palancar - Guadamonte        |                        |
| Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s)                                    | 1.785.657,49                             |                        |
| Uso global  | Residencial                              |                        |
| Clase / categoría de suelo  | Suelo Urbano Consolidado                 |                        |
| Ámbitos de Actuación en SUNC  | -  |                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>                        |  |                        |
| Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)                                 | 419.967,16   4.480.294,32                |                        |
|  |  |                        |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |                         | AVANCE                         |
|--|-------------------------|--------------------------------|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA   |                         | AH-07<br>(2/3)                 |
| La Raya del Palancar - Guadamonte  |                         |                                |
| USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS   |                         |                                |
| USO PORMENORIZADO  | ORDENANZA DE APLICACIÓN | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
| Residencial multifamiliar libre  | Ordenanza zonal RML     | 1                              |
| Residencial multifamiliar protegido  | Ordenanza zonal RMP     | 0,5437                         |
| Residencial unifamiliar  | Ordenanza zonal CA   RU | 1                              |
| Terciario-Comercial  | Ordenanza zonal TC      | 0,9                            |
| Industrial   | Ordenanza zonal IN      | 0,85                           |
| Equipamiento privado   | Ordenanza zonal EQ      | 0,9                            |
| Servicios urbanos e infraestructuras   | Ordenanza zonal SI      | 0,25                           |
| -  | -                       | -                              |
| SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA   |                         |                                |
| <p>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.</p> <p>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.</p> |                         |                                |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid) |   | AVANCE   |
|---|---|--|
| FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA  |   | AH-07<br>(3/3)   |
| La Raya del Palancar - Guadamonte                                     |   |  |
| <b>DATOS INICIALES</b>  |   |  |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.785.657,49   |
| Superficie de Suelo Urbano No Consolidado                             | (m <sup>2</sup> s)                                | 0,00   |
| Superficie edificada (actual)   | (m <sup>2</sup> c)                                | 616.871,55   |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | 616.871,55   |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | 612.969,56   |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | 1.756,00   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | 0,35   |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | 0,34   |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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<br>(m <sup>2</sup> 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   |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | 170.937,79   |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | 26.444,44  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>15,06</b>                                      | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>4,29</b> |
| <b>DATOS FINALES</b>  |   |  |
| Superficie del Área Homogénea   | (m <sup>2</sup> s)                                | 1.785.657,49   |
| Superficie edificable   | (m <sup>2</sup> c)                                | -  |
| Superficie edificable homogeneizada                                   | (m <sup>2</sup> cH)                               | -  |
| Número de viviendas (estimadas)                                       | (nº viv.)   | -  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad</b>                                 | <b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>            | -  |
| <b>Coefficiente de edificabilidad homogeneizada</b>                   | <b>(m<sup>2</sup>cH/m<sup>2</sup>s)</b>           | -  |
| REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES<br>(m <sup>2</sup> s)                 | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES                      | -  |
| REDES PÚBLICAS GENERALES<br>(m <sup>2</sup> s)                        | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES GENERALES                             | -  |
| REDES PÚBLICAS LOCALES<br>(m <sup>2</sup> s)                          | Red de equipamientos sociales y servicios urbanos | -  |
|   | Red de espacios libres y zonas verdes             | -  |
|   | Red viaria  | -  |
|   | Red de servicios de infraestructuras              | -  |
|   | TOTAL REDES LOCALES                               | -  |
| TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)                                     |   | -  |
| <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/viv.)</b>                    | <b>-</b>  | <b>Est. de Redes Locales (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c)</b><br><b>-</b>    |

## Título II. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### Capítulo 1. ACTUACIONES AISLADAS

En el Suelo Urbano Consolidado se han identificado diferentes ámbitos que requieren actuaciones de transformación urbanística que posibiliten la culminación de la actuación.

En la siguiente fase de elaboración del Documento para Aprobación Inicial del presente PGOU se delimitarán estas 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. También 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.

Al amparo del artículo 7 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, se delimitan por tanto cuatro actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado en las 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.

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 dichas actuaciones.

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

| DENOMINACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN        | COD. ÁREA HOMOGÉNEA | SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> 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                            |
| <b>TOTAL</b> |                          |                     | <b>21.535,43</b>                    |

Tabla 2. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

## Capítulo 2. FICHAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

En la siguiente fase para Aprobación Inicial se incluirán aquí las Fichas de las Actuaciones Aisladas definidas.

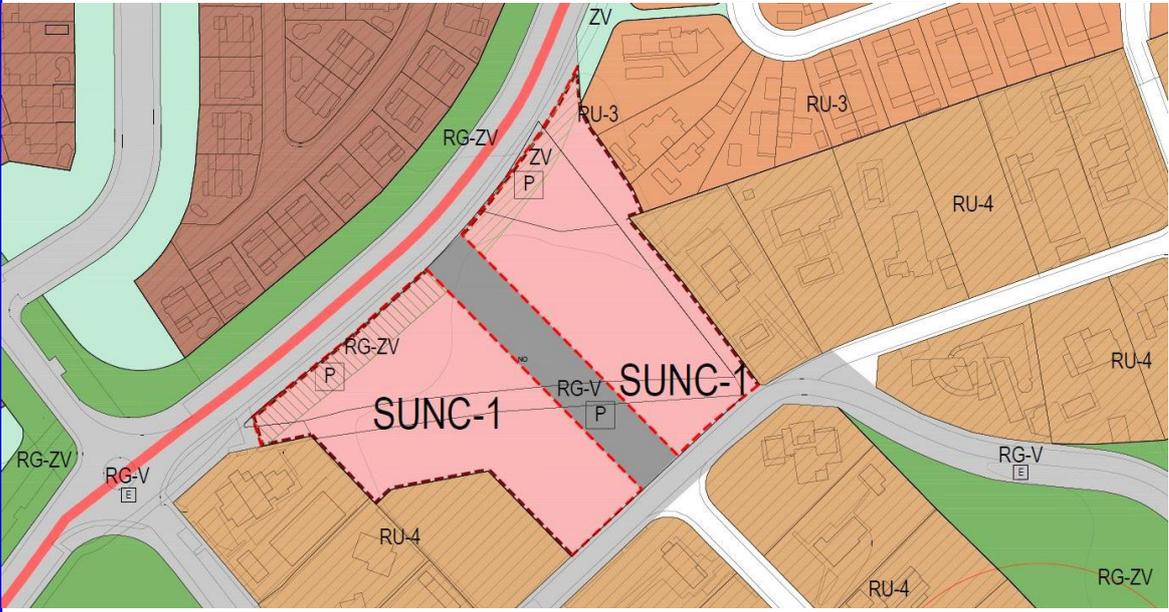
### Título III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

#### Capítulo 1. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A continuación, se adjunta la ficha de determinaciones para el ámbito de actuación previsto por el Plan General de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata del ámbito con uso global residencial SUNC-01.

| Denominación | Uso Global  |
|--------------|-------------|
| SUNC-01      | Residencial |

Tabla 3. Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |  | AVANCE                      |
|--|--|-----------------------------|
| <b>FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>   | <b>SUNC-01 "La Dehesa"</b>             | <b>SUNC-01<br/>(1/4)</b>    |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>  |  |                             |
| Área homogénea en que se ubica   |  | AH-04                       |
| Uso global / uso predominante del área homogénea   |  | Residencial                 |
| Coefficiente de edificabilidad del área homogénea  | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)   | 0,36                        |
| Estándar de redes locales del área homogénea (por edificabilidad)  | (m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c) | 35,20                       |
| Estándar de redes locales del área homogénea (por vivienda)  | (m <sup>2</sup> s/viv.)                | 108,53                      |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>   |  |                             |
| Nombre del Ámbito de Actuación   |  | SUNC-01 "La Dehesa"         |
| Clase de suelo   |  | Suelo Urbano No Consolidado |
| Tipo de actuación  |  | Reforma Interior            |
| Uso global   |  | Residencial                 |
| Superficie bruta del ámbito de actuación   | (m <sup>2</sup> s)                     | 11.520,98                   |
| Redes generales exteriores adscritas   | (m <sup>2</sup> s)                     | 0,00                        |
| Superficie que no genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                     | 0,00                        |
| Superficie total (que genera edificabilidad)   | (m <sup>2</sup> s)                     | 11.520,98                   |
| Coefficiente de edificabilidad del ámbito de actuación   | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s)   | 0,12                        |
| Edificabilidad máxima del ámbito de actuación (en el uso global del AH)  | (m <sup>2</sup> cH)                    | 1.382,52                    |
| Densidad máxima de viviendas estimada  | (viv./Ha.)                             | 4,34                        |
| Número de viviendas estimadas  | (viv.)                                 | 5                           |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública  | (%)                                    | 20,00%                      |
| Cesión de edificabilidad homogeneizada al Ayuntamiento   | (%)                                    | 10,00%                      |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>   |  |                             |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)  | 415,365,80   4,477,301,08              |                             |
|    |  |                             |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO</b>   |  |                             |
| <p>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 m<sup>2</sup>s.</p> |  |                             |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |  | AVANCE  |  |
|---|--|---|--|
| <b>FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>  |  | <b>SUNC-01 "La Dehesa"</b>  |  |
|   |  | SUNC-01<br>(2/4)  |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>  |  |   |  |
| <p>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.</p> <p>La ordenación asegura la continuidad en términos morfológicos 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |  |   |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>  |  |   |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA   | REDES SUPRAMUNICIPALES                 | REDES GENERALES   | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01  | - m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar área homogénea   | - m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | - m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                              | 35,20 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan   | - m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 170,27 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                         | 41,34 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)   | 0,00 m2s                               | 2.354,01 m2s  | 571,56 m2s                                 |
| Observaciones:  |  |   |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.  |  |   |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas y obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.  |  |   |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>   |  |   |  |
| Iniciativa de planeamiento  |  | Privada   |  |
| Sistema de actuación  |  | Compensación  |  |
| Figuras de planeamiento y gestión   |  | Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución   |  | 4 años  |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>   |  |   |  |
| 5575002VK1757S0001GE / 5475602VK1757N0001QK / 5475601VK1757N0001GK  |  |   |  |
| <b>OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO</b>  |  |   |  |
| Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.   |  |   |  |

## Título IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR)

### Capítulo 1. FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

A continuación, se adjuntan las fichas de determinaciones para los sectores previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada en Suelo Urbanizable Sectorizado. Se trata de los sectores con uso global residencial SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4, así como un sector de suelo industrial SUR-I1 y un sector de suelo terciario SUR-T1.

| Denominación | Uso Global  |
|--------------|-------------|
| SUR-R1       | Residencial |
| SUR-R2       | Residencial |
| SUR-R3       | Residencial |
| SUR-R4       | Residencial |
| SUR-I1       | Industrial  |
| SUR-T4       | Terciario   |

Tabla 4. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                                      | AVANCE                        |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUR-R1 "Las Viñas"</b>            | <b>SUR-R1<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>  |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> CH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| Nombre del Sector   |                                      | SUR-R1 "Las Viñas"            |
| Clase de suelo  |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector   | (m <sup>2</sup> s)                   | 137.568,84                    |
| Redes generales exteriores adscritas  | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie que no genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie total que genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 137.568,84                    |
| Uso global  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Sector   | (m <sup>2</sup> CH/m <sup>2</sup> s) | 0,3500                        |
| Aprovechamiento máximo  | (m <sup>2</sup> CH)                  | 48.149,09                     |
| Densidad máxima de viviendas  | (viv./Ha.)                           | 0,25                          |
| Número de viviendas   | (viv.)                               | 350                           |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública   | (%)                                  | 40,00%                        |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento   | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>  |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)   | 414.814,19   4.477.269,31            |                               |
|   |                                      |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| <p>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 m<sup>2</sup>s.</p> |                                      |                               |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |  | AVANCE   |  |
|---|--|--|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN   |  | SUR-R1 "Las Viñas"                                   |  |
|   |  | SUR-R1<br>(2/4)                                      |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>   |  |  |  |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La red local de equipamientos sociales se localiza al norte del sector, en colindancia con la red general de equipamientos propuestos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |  |  |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>  |  |  |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA   | REDES SUPRAMUNICIPALES                     | REDES GENERALES                                      | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01  | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c  | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c           | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan   | 16,94 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 100,28 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)   | 8.154,28 m <sup>2</sup> s                  | 48.286,17 m <sup>2</sup> s                           | 14.418,86 m <sup>2</sup> s                 |
| Observaciones:  |  |  |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.  |  |  |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.   |  |  |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>   |  |  |  |
| Iniciativa de planeamiento  |  | Privada  |  |
| Sistema de actuación  |  | Compensación   |  |
| Figuras de planeamiento y gestión   |  | Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución   |  | 8 años   |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>   |  |  |  |
| 28176A01400196, 28176A01400197, 28176A01400383, 28176A01400199, 002500100VK17G, 28176A01400385, 28176A01409047, 28176A01400386, 28176A01400195, 28176A01400194, 28176A01400193, 28176A01400192, 28176A01400191, 28176A01400190, 28176A01400189, 28176A01400188, 28176A01410189, 28176A01409048, 000500200VK17E, 28176A01400376  |  |  |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                                      | AVANCE                        |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUR-R2 "El Tejar"</b>             | <b>SUR-R2<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>  |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| Nombre del Sector   |                                      | SUR-R2 "El Tejar"             |
| Clase de suelo  |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector   | (m <sup>2</sup> s)                   | 147.473,73                    |
| Redes generales exteriores adscritas  | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie que no genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie total que genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 147.473,73                    |
| Uso global  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Sector   | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,3500                        |
| Aprovechamiento máximo  | (m <sup>2</sup> cH)                  | 51.615,81                     |
| Densidad máxima de viviendas  | (viv./Ha.)                           | 0,25                          |
| Número de viviendas   | (viv.)                               | 374                           |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública   | (%)                                  | 40,00%                        |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento   | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>  |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)   | 414.812,78   4.476.594,10            |                               |
|   |                                      |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| <p>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 m<sup>2</sup>s.</p> |                                      |                               |

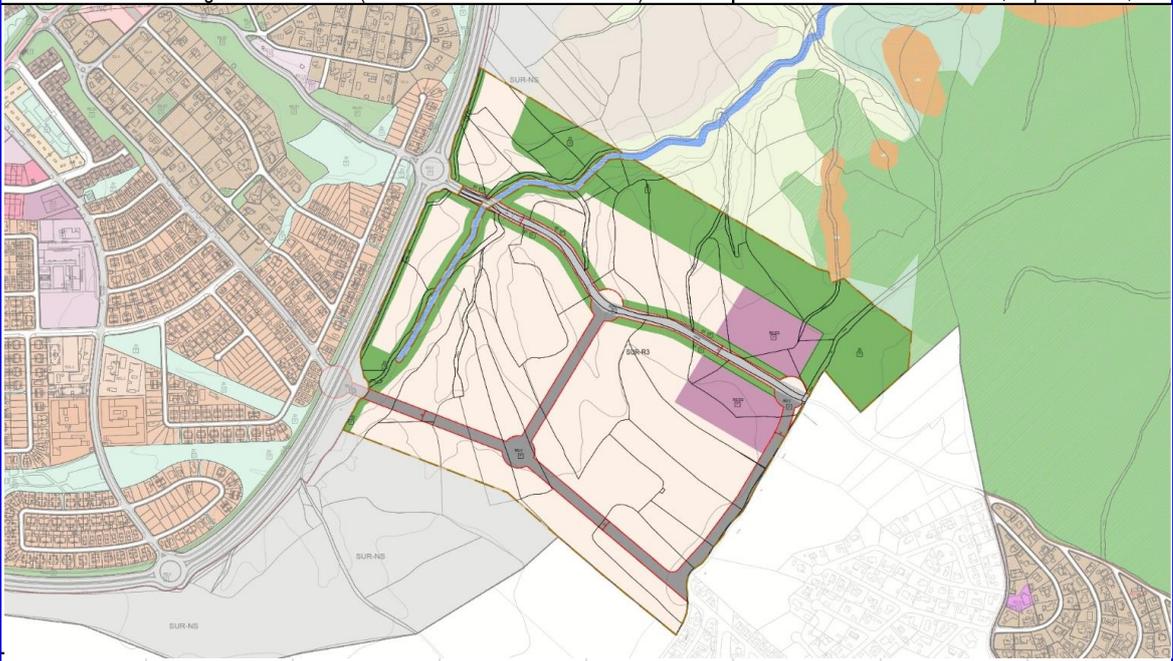
| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |  | AVANCE   |  |
|---|--|--|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN   |  | SUR-R2 "El Tejar"                                    |  |
|   |  | SUR-R2<br>(2/4)                                      |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>   |  |  |  |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |  |  |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>  |  |  |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA   | REDES SUPRAMUNICIPALES                     | REDES GENERALES                                      | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01  | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c  | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c           | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan   | 21,75 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 52,42 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c           | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)   | 11.226,96 m <sup>2</sup> s                 | 27.056,05 m <sup>2</sup> s                           | 26.370,91 m <sup>2</sup> s                 |
| Observaciones:  |  |  |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.  |  |  |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.   |  |  |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>   |  |  |  |
| Iniciativa de planeamiento  |  | Privada  |  |
| Sistema de actuación  |  | Compensación   |  |
| Figuras de planeamiento y gestión   |  | Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución   |  | 8 años   |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>   |  |  |  |
| 28176A01300109, 28176A01300051, 28176A01309016, 28176A01300059, 28176A01300058, 28176A01300056, 28176A01309017, 28176A01300057, 28176A01309018, 28176A01300055, 28176A01300054, 28176A01300108, 28176A01300052, 28176A01300053, 28176A01309022, 28176A01309021, 28176A01309020, 28176A01309019, 28176A01300110, 28176A01300111, 28176A01300112, 28176A01300113, 28176A01310038, 28176A01310273  |  |  |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                                      | AVANCE                        |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUR-R3 "Villanueva Sur"</b>       | <b>SUR-R3<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>  |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| Nombre del Sector   |                                      | SUR-R3 "Villanueva Sur"       |
| Clase de suelo  |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector   | (m <sup>2</sup> s)                   | 531.518,18                    |
| Redes generales exteriores adscritas  | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie que no genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 14.913,24                     |
| Superficie total que genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 516.604,94                    |
| Uso global  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Sector   | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,3500                        |
| Aprovechamiento máximo  | (m <sup>2</sup> cH)                  | 180.811,73                    |
| Densidad máxima de viviendas  | (viv./Ha.)                           | 0,15                          |
| Número de viviendas   | (viv.)                               | 797                           |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública   | (%)                                  | 40,00%                        |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento   | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>  |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)   | 416.152,09   4.476.443,13            |                               |
|   |                                      |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| <p>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.</p> |                                      |                               |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |   | AVANCE  |  |
|--|---|---|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN  |   | SUR-R3 "Villanueva Sur"   |  |
|  |   | SUR-R3<br>(2/4)   |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>  |   |   |  |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |   |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>   |   |   |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA  | REDES SUPRAMUNICIPALES                    | REDES GENERALES   | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01   | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan  | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 35,61 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)  | 0,00 m <sup>2</sup> s                     | 66.253,51 m <sup>2</sup> s  | 129.931,53 m <sup>2</sup> s                |
| Observaciones:   |   |   |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.   |   |   |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas y a obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.   |   |   |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>  |   |   |  |
| Iniciativa de planeamiento   |   | Privada   |  |
| Sistema de actuación   |   | Compensación  |  |
| Figuras de planeamiento y gestión  |   | Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución  |   | 8 años  |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>  |   |   |  |
| 28176A01210030, 28176A01200030, 28176A01209006, 28176A01210031, 28176A01200031, 28176A01200034, 28176A01200033, 28176A01210033, 28176A01210034, 28176A01200035, 28176A01209010, 28176A01200040, 28176A01200039, 28176A01200041, 28176A01200038, 28176A01200037, 28176A01200036, 28176A01200059, 28176A01200052, 28176A01200049, 28176A01200047, 28176A01200046, 28176A01200045, 28176A01200042, 28176A01200044, 28176A01200043   |   |   |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                                      | AVANCE                        |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUR-R4 "Los Cantizales"</b>       | <b>SUR-R4<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>  |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> CH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| Nombre del Sector   |                                      | SUR-R4 "Los Cantizales"       |
| Clase de suelo  |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector   | (m <sup>2</sup> s)                   | 596.348,52                    |
| Redes generales exteriores adscritas  | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie que no genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 7.809,92                      |
| Superficie total que genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 588.538,60                    |
| Uso global  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Sector   | (m <sup>2</sup> CH/m <sup>2</sup> s) | 0,2000                        |
| Aprovechamiento máximo  | (m <sup>2</sup> CH)                  | 117.707,72                    |
| Densidad máxima de viviendas  | (viv./Ha.)                           | 0,12                          |
| Número de viviendas   | (viv.)                               | 700                           |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública   | (%)                                  | 40,00%                        |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento   | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>  |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)   | 419.792,69   4.479.450,96            |                               |
|   |                                      |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| <p>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 m<sup>2</sup>s.</p> |                                      |                               |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |  | AVANCE   |  |
|---|--|--|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN   |  | SUR-R4<br>(2/4)                                      |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>   |  |  |  |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |  |  |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>  |  |  |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA   | REDES SUPRAMUNICIPALES                     | REDES GENERALES                                      | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01  | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c  | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c           | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan   | 12,83 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 103,16 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)   | 15.120,95 m <sup>2</sup> s                 | 121.553,79 m <sup>2</sup> s                          | 96.373,44 m <sup>2</sup> s                 |
| <p>Observaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>No incluidas las redes públicas existentes.</li> <li>El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas y a obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.</li> </ol>  |  |  |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>   |  |  |  |
| Iniciativa de planeamiento  |  | Privada  |  |
| Sistema de actuación  |  | Compensación   |  |
| Figuras de planeamiento y gestión   |  | Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución   |  | 8 años   |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>   |  |  |  |
| <p>0298609VK2709N, 0298601VK2709N, 9296815VK1799N, 9296806VK1799N, 0298608VK2709N, 9296808VK1799N, 28176A00209014, 9296805VK1799N, 9296804VK1799N, 9397901VK1799N, 9296803VK1799N, 9296802VK1799N, 28176A00209015, 9296811VK1799N, 9296810VK1799N, 28176A00809010, 9296813VK1799N, 9296809VK1799N, 28176A00209006, 28176A00200010, 0298607VK2709N, 0298606VK2709N, 0298610VK2709N</p>   |  |  |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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.

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)   |                                      | AVANCE                        |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUR-11 "Industrial"</b>           | <b>SUR-11<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>  |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto  |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto  | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| Nombre del Sector   |                                      | SUR-11 "Industrial"           |
| Clase de suelo  |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector   | (m <sup>2</sup> s)                   | 180.516,56                    |
| Redes generales exteriores adscritas  | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie que no genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 0,00                          |
| Superficie total que genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 180.516,56                    |
| Uso global  |                                      | Industrial                    |
| Aprovechamiento Unitario del Sector   | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| Aprovechamiento máximo  | (m <sup>2</sup> cH)                  | 52.349,80                     |
| Densidad máxima de viviendas  | (viv./Ha.)                           | 0,00                          |
| Número de viviendas   | (viv.)                               | 0                             |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública   | (%)                                  | -                             |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento   | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>  |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)   |                                      | 414.102,10   4.476.833,85     |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| <p>El Sector SUR-11, 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 m<sup>2</sup>s.</p> |                                      |                               |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |   | AVANCE  |  |
|--|---|---|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN  |   | SUR-11 "Industrial"   |  |
|  |   | SUR-11<br>(2/4)   |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>  |   |   |  |
| <p>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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |   |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>   |   |   |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA  | REDES SUPRAMUNICIPALES                    | REDES GENERALES   | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01   | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan  | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 20,59 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)  | 0,00 m <sup>2</sup> s                     | 12.636,16 m <sup>2</sup> s  | 45.147,64 m <sup>2</sup> s                 |
| Observaciones:   |   |   |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.   |   |   |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.  |   |   |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>  |   |   |  |
| Iniciativa de planeamiento   |   | Privada   |  |
| Sistema de actuación   |   | Compensación  |  |
| Figuras de planeamiento y gestión  |   | Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución  |   | 8 años  |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>  |   |   |  |
| 28176A01300023, 28176A01300067, 28176A01300068, 28176A01300070   |   |   |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |                                      | AVANCE                        |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>   | <b>SUR-T1 "Terciario"</b>            | <b>SUR-T1<br/>(1/4)</b>       |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO</b>   |                                      |                               |
| Superficie del Área de Reparto   | (m <sup>2</sup> s)                   | 1.807.012,95                  |
| Uso predominante del Área de Reparto   |                                      | Residencial                   |
| Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto   | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>  |                                      |                               |
| Nombre del Sector  |                                      | SUR-T1 "Terciario"            |
| Clase de suelo   |                                      | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Superficie bruta del sector  | (m <sup>2</sup> s)                   | 213.587,12                    |
| Redes generales exteriores adscritas   | (m <sup>2</sup> s)                   | 29.637,00                     |
| Superficie que no genera edificabilidad  | (m <sup>2</sup> s)                   | 140,90                        |
| Superficie total que genera edificabilidad   | (m <sup>2</sup> s)                   | 243.083,22                    |
| Uso global   |                                      | Terciario                     |
| Aprovechamiento Unitario del Sector  | (m <sup>2</sup> cH/m <sup>2</sup> s) | 0,2900                        |
| Aprovechamiento máximo   | (m <sup>2</sup> cH)                  | 70.494,13                     |
| Densidad máxima de viviendas   | (viv./Ha.)                           | 0,00                          |
| Número de viviendas  | (viv.)                               | 0                             |
| Edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección pública  | (%)                                  | -                             |
| Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento  | (%)                                  | 10,00%                        |
| <b>LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)</b>   |                                      |                               |
| Coordenadas georreferenciadas (sistema UTM ETRS89 Zona 30N)  | 414.153,13   4.480.221,62            |                               |
|    |                                      |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL LA SITUACIÓN DEL SECTOR</b>   |                                      |                               |
| <p>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 m<sup>2</sup>s.</p> |                                      |                               |

| Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid)  |   | AVANCE  |  |
|--|---|---|--|
| FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN  |   | SUR-T1 "Terciario"  |  |
|  |   | SUR-T1<br>(2/4)   |  |
| <b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR</b>  |   |   |  |
| <p>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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |   |  |
| <b>SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS</b>   |   |   |  |
| TIPO DE RED PÚBLICA  | REDES SUPRAMUNICIPALES                    | REDES GENERALES   | REDES LOCALES                              |
| Estándar LSCM-01   | 0,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 20,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Estándar definido por el plan  | 0,21 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c | 26,69 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c                          | 30,00 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c |
| Cesiones mínimas (m <sup>2</sup> s)  | 140,90 m <sup>2</sup> s                   | 18.240,26 m <sup>2</sup> s  | 34.207,75 m <sup>2</sup> s                 |
| Observaciones:   |   |   |  |
| 1. No incluidas las redes públicas existentes.   |   |   |  |
| 2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.  |   |   |  |
| <b>GESTIÓN DE SUELO</b>  |   |   |  |
| Iniciativa de planeamiento   |   | Privada   |  |
| Sistema de actuación   |   | Compensación  |  |
| Figuras de planeamiento y gestión  |   | Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización |  |
| Plazos de ejecución  |   | 8 años  |  |
| <b>PROPIEDAD DEL SUELO (PARCELAS CATASTRALES)</b>  |   |   |  |
| 28176A01709001, 28176A01700005, 28176A01700073, 28176A01700003, 28176A01700002, 28176A01700004, 28176A01700006, 28176A01700007, 28176A01700008, 28176A01700021, 28176A01700020, 28176A01700019, 28176A01700016, 28176A01700015, 28176A01700011, 28176A01700001, 28176A01700070, 002500100VK18A, 28176A01700071, 28176A01700072   |   |   |  |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

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