

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

DOCUMENTO DE AVANCE

ABRIL 2024

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 6
RESUMEN EJECUTIVO

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 6 RESUMEN EJECUTIVO

Dirección Técnica:

Javier Ruiz Sánchez
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

Doctor Arquitecto
Ingeniera de Caminos
Arquitecto



Equipo Redactor:

David Gistau Coscolluela
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^a Teresa Fernández Fernández
Julio César López Gómez

Ingeniero de Caminos
Arquitecto
Arquitecta
Arquitecto
Arquitecta
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero Técnico Forestal
Paisajista
Ingeniero Agrónomo
Graduado Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativa
Informático

Promotor:



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

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

Empresa Redactora:



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

ÍNDICE

Capítulo 1. Introducción	3
1.1. Objeto	3
1.2. Síntesis de la nueva ordenación.....	3
Capítulo 2. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente	5
2.1. Cambios en la clasificación del suelo	5
2.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado	19
Capítulo 3. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución....	21
Capítulo 4. Plano de Cambios de Clasificación del Suelo	22

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto

En presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villanueva de la Cañada que se somete a información pública.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el resumen ejecutivo contiene la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, incluyendo un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

1.2. Síntesis de la nueva ordenación

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbana define como Suelo Urbano los tres núcleos existentes y ya recogidos como urbanos en el PGOU del 98, realizando un ajuste de sus condiciones de borde a la realidad física existente y al acceso a servicios urbanos de las parcelas que lo integran; las Unidades de Ejecución definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento (UE-1, UE-2, UE-4, UE 5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11 y UE-13); asimismo, se clasifican como Suelo Urbano los terrenos que integraban la antigua UE-3 puesto que cumplen los requisitos legalmente establecidos para su inclusión en esta categoría de suelo; los suelos incluidos en la antigua UE-14, ya que su grado de desarrollo se encuentra muy avanzado; los Sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo (S-2 “Las Cárcavas” y S-4 “La Pasada”); y se incluye también en Suelo Urbano el sector S-1 “Los Pocillos”. El ámbito que está formado por los terrenos de la antigua Unidad de Ejecución UE-12 que se encuentra sin desarrollar se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado.

En esta nueva ordenación se delimitan seis sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, conformando una única Área de reparto, y se localizan colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste y sureste, en el entorno del polígono industrial al oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, y en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. Se ha asignado el uso global residencial a cuatro de los seis sectores de suelo urbanizable propuestos (sectores SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3 y SUR-R4). El sector SUR-I1 tendrá asignado el uso global industrial, situado al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, mientras que el sector SUR-T1 situado en la zona norte del núcleo principal, tendrá asignado el uso global terciario.

Finalmente, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha adaptado a las nuevas normas sectoriales y ambientales de protección que existen en Villanueva de la Cañada, estableciendo una categoría de Suelo no Urbanizable de Protección Especial, y se han definido dos categorías de Suelo No Urbanizable Preservado para proteger de la urbanización sus valores agrícolas y paisajísticos.

Capítulo 2. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se recoge un análisis de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones pueden agruparse en dos grupos diferenciados. Por un lado, se recogen aquellos cambios en la clasificación del suelo, y por otro las modificaciones en la calificación urbanística del suelo urbano consolidado.

2.1. Cambios en la clasificación del suelo

En este apartado se describen las modificaciones incorporadas por el presente Plan General en lo relativo a la clasificación del suelo con respecto al planeamiento anteriormente vigente.

El presente Plan General contempla tres clases de suelo definidas en la legislación urbanística vigente: Suelo Urbano (con dos categorías: Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) y Suelo No Urbanizable de Protección (con diversas categorías en función de los distintos valores a proteger de cada suelo, tal como se describe más adelante en este Capítulo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Modificaciones en la delimitación del Suelo Urbano Consolidado

Se han clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** los terrenos que cuentan a día de hoy con los requisitos exigidos por la Ley 9/2001, de 17 de junio, de Suelo de la Comunidad de Madrid para esa categoría de suelo.

En líneas generales se ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado el constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan

adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

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

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

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

- 1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
- 5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Villanueva de la Cañada se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del

planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

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

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

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

- a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

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

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

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

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

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

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

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

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

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

2.1.3. Suelo Urbanizable

2.1.3.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

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

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

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

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

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

- Sector **SUR-R1**, con uso global residencial. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona oeste, junto a las carreteras M-600 y M-521. Se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 6 “Las Viñas”. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona oeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo oeste.
- Sector **SUR-R2**, con uso global residencial. Se localiza en suelos colindantes al suelo urbano del núcleo de Villanueva de la Cañada en su zona suroeste. Se corresponde con suelos sobre los que se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector 5 “El Tejar”. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona suroeste del núcleo de Villanueva de la Cañada, y permitirá completar el anillo viario perimetral (Avenida de España y Avenida de la Sierra de Guadarrama) en su extremo suroeste.

- Sector **SUR-R3**, con uso global residencial. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU al sureste del núcleo de Villanueva de la Cañada. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del casco urbano con la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en el municipio colindante de Brunete. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como el Camino de las Fuentes, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de la urbanización de La Raya del Palancar – Guadamonte, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes. En la zona colindante con el Suelo No Urbanizable de Protección se respetará una banda perimetral de 100 m. que se destinará a zonas verdes, usos deportivos, etc.
- Sector **SUR-R4**, con uso global residencial. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU en la zona sur de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica. El Sector SUR-R4 se localiza sobre terrenos donde se está tramitando una modificación puntual del plan general vigente (sector Los Cantizales). En el Plan General vigente esta área se denominaba Sector 3 y fue objeto de un Plan Parcial que fue anulado por sentencia judicial. En nuevo PGOU planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respetará las afecciones ambientales presentes en el entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria. La propuesta fomentará la consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y permitirá implantar las dotaciones necesarias en dicho ámbito.
- Sector **SUR-I1**, con uso global industrial. Este sector constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global industrial y se plantea con el objeto de potenciar los usos industriales y dar respuesta a una posible demanda futura. Se trata de los suelos situados al oeste del núcleo principal de Villanueva de la Cañada junto al polígono industrial existente, entre dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, contando con buena accesibilidad tanto desde la carretera M-600 como del posible nuevo desdoblamiento de esta, en previsión de que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid plantee su localización por la zona oeste del término municipal.
- Sector **SUR-T1**, con uso global terciario. Constituye la propuesta de crecimiento de suelo con uso global terciario del PGOU con el fin de dotar de usos terciarios y comerciales a la zona norte del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, dando respuesta a una posible demanda futura de este uso. El sector SUR-T1 se sitúa al norte del municipio en la intersección entre las carreteras M-600 y M-503, en una ubicación privilegiada con una excelente accesibilidad tanto desde las propias carreteras M-600 y M-503 (carretera que comunica el núcleo de Villanueva de la Cañada con el núcleo de población de Villafranca del Castillo – La Mocha Chica y con Madrid capital), como desde la trama urbana consolidada del núcleo de población de Villanueva de la Cañada. La proximidad y cercanía al actual enlace de la carretera M-600 y M-503, convierte a este enclave terciario en un elemento potencial de primer orden, dentro del desarrollo del modelo urbanístico previsto para Villanueva de la Cañada.

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

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

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

2.1.3.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

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

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

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

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

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

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

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

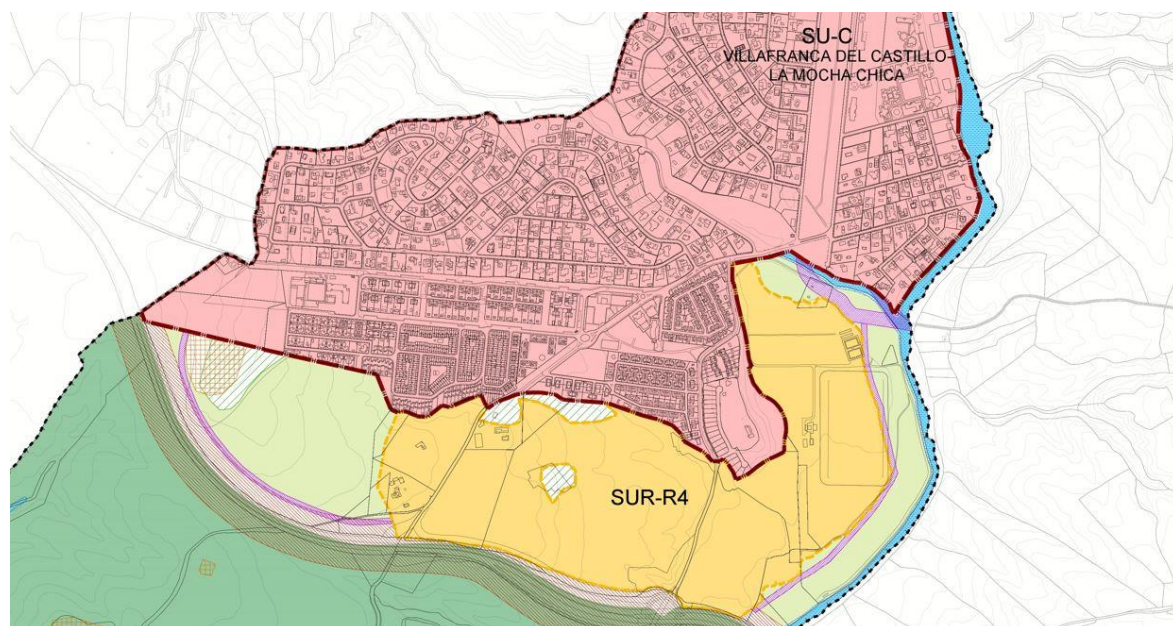
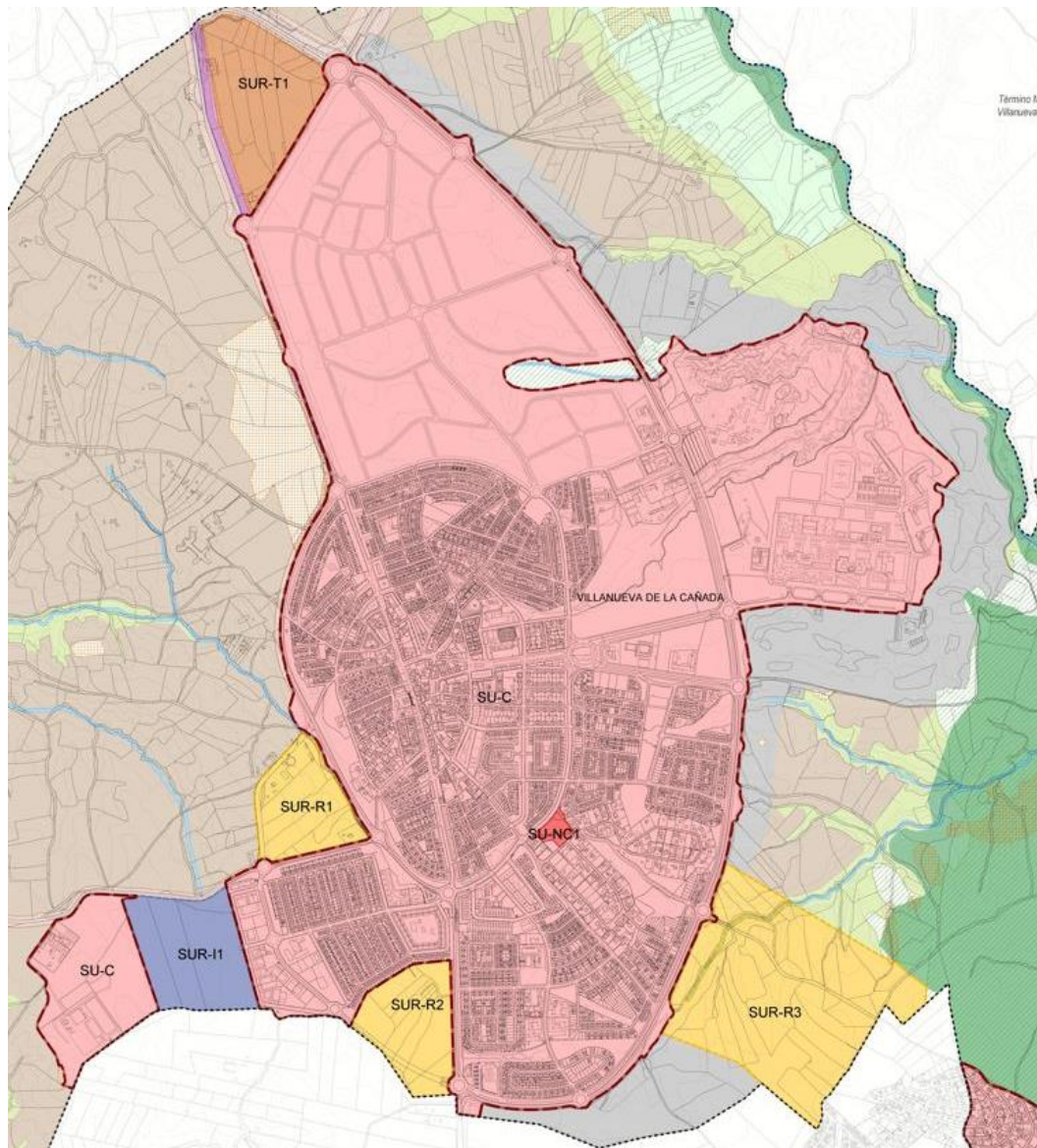





Figura 1. Extracto del plano de Clasificación. Suelo Urbanizable propuesto






CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO (SU)

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

SUELO URBANIZABLE (SUR)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)


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

Figura 2. Extracto del plano de Clasificación. Suelo Urbanizable propuesto

2.1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

El planeamiento vigente en Villanueva de la Cañada no tiene en cuenta las afecciones sectoriales y ambientales existentes ni están adaptadas a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Para la redacción del presente Avance del Plan General, la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se han sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General a las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio.

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

Dado que el municipio de Villanueva de la Cañada atesora una gran diversidad de elementos naturales y culturales de importante valor sujetos a normativas sectoriales, se ha optado por un desglose pormenorizado de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) en varias categorías para los que se regula de forma concreta y precisa las determinaciones de acuerdo a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial. Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable, el Plan General establece las siguientes subcategorías:

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

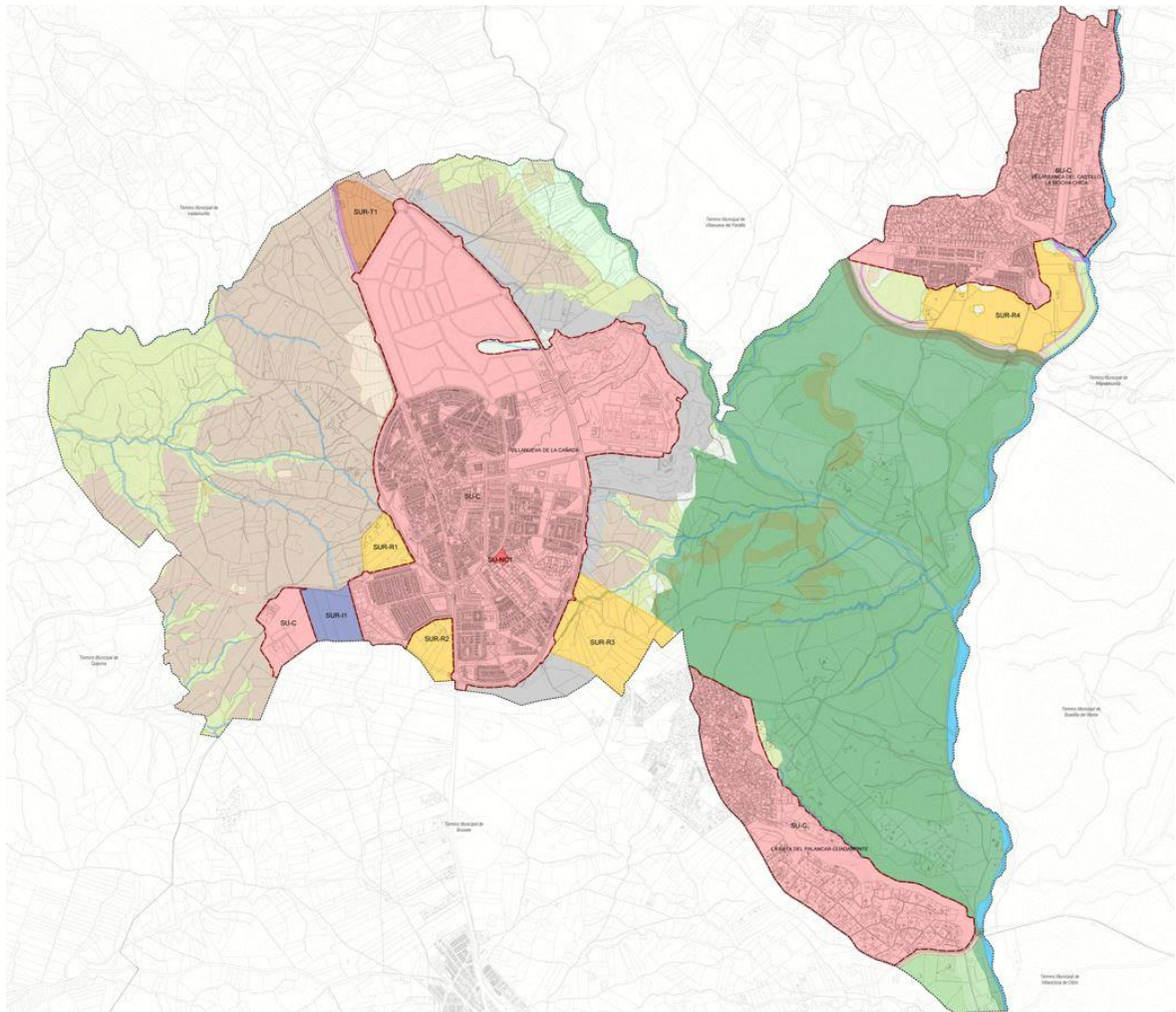
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes (SNUP-E-M):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial constituidos por los Montes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

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

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


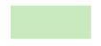
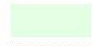




- **SNUP-P Agrícola (SNUP-P-AG):** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados principalmente en la zona Oeste del término municipal y también en algunas áreas al Este del núcleo principal de Villanueva de la Cañada, que requieren ser preservados para los usos agrícolas.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

En consecuencia, puede afirmarse que el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección, dadas las diferencias existentes entre las distintas categorías de esta clase de suelo que recogía el planeamiento anteriormente vigente y las planteadas en este documento.



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)

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

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)


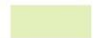
	SNUP-P-AG	Agrícola
	SNUP-P-PA	Paisajística

Figura 3. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)

2.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado

El Plan General plantea una serie de **Ordenanzas** para su aplicación en las zonas de ordenación pormenorizada, asignadas en los planos de ordenación mediante siglas que permiten su identificación de forma intuitiva.

Algunas de las ordenanzas propuestas se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en el PGOU anteriormente vigente, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. Asimismo, se han incorporado en algunos ámbitos las ordenanzas de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se han aprobado durante los últimos años. Se ha pretendido que la regulación de las ordenanzas del Plan General sea de aplicación sencilla y omnicomprensiva.

Con carácter general se ha tratado que la regulación de las nuevas ordenanzas propuestas en áreas ya desarrolladas sea compatible con las edificaciones construidas, intentando evitar en la medida de lo posible situaciones de disconformidad con el planeamiento o fuera de ordenación.

En el cuadro siguiente se relacionan las Ordenanzas establecidas por el presente Avance del Plan General, con la sigla identificativa que figura en los Planos de Ordenación para cada una de ellas. La definición de las condiciones de uso y edificación para cada una de las nuevas Ordenanzas planteadas se realizará en la siguiente fase del Plan General (Documento para Aprobación Inicial).

CUADRO DE ORDENANZAS		
SIGLA	ORDENANZA	GRADO
CA	CASCO ANTIGUO	-
RML-1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	Grado 1
RML-2		Grado 2
RML-3		Grado 3
RMP	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA	-
RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Grado 1
RU-2		Grado 2
RU-3		Grado 3
RU-4		Grado 4
RU-5		Grado 5
RU-6		Grado 6
TC-1	TERCIARIO-COMERCIAL	Grado 1
TC-2		Grado 2
TC-3		Grado 3
IN	INDUSTRIAL	-
EQ pb	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-
EQ pv-1	EQUIPAMIENTO PRIVADO	Grado 1
EQ pv-2		Grado 2
EQ pv-3		Grado 3
ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	-
SI pb	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	Grado 1

CUADRO DE ORDENANZAS		
SIGLA	ORDENANZA	GRADO
SI pv		Grado 2

Tabla 1. Ordenanzas propuestas por el Plan General

Conforme a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Documento de Avance se limita a establecer la ordenación estructurante del territorio, por lo que los cambios en la calificación del suelo urbano serán pormenorizados en sucesivas fases de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en el documento para su Aprobación Inicial.

Capítulo 3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, la aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Por tanto, la aprobación del presente **Documento de Avance** no conlleva la suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio. En consecuencia, la ordenación vigente sigue siendo la establecida por el Plan General vigente desde 1998.

En la siguiente fase de la elaboración el Plan General se redactará el Documento para Aprobación Inicial. La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General afectará a la totalidad del término municipal de Villanueva de la Cañada, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dada la reconsideración global de la regulación de las ordenanzas y de la clasificación del suelo planteada para el nuevo Plan General se considera que el régimen urbanístico vigente se alterará para todo el término municipal.

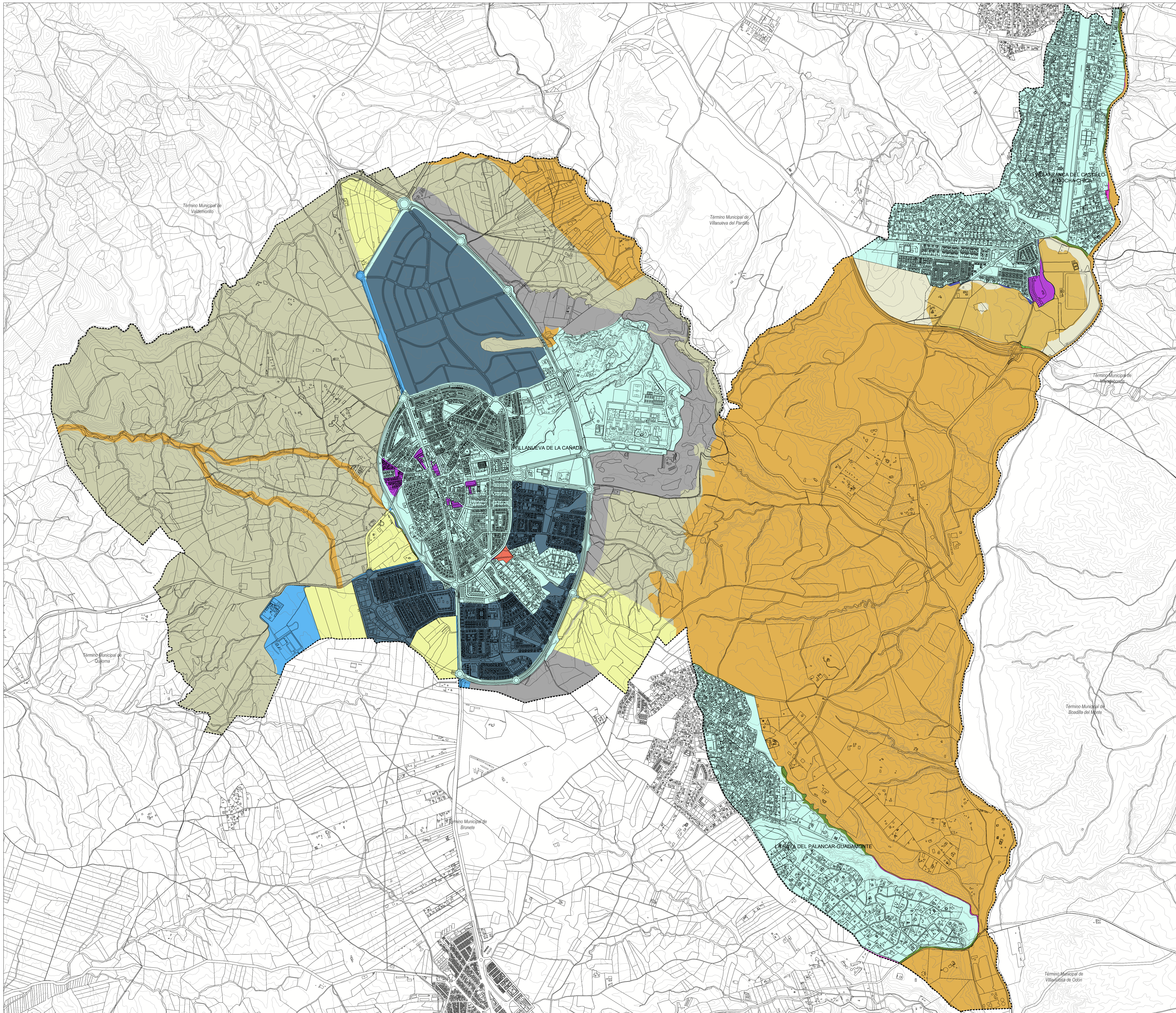
No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de Aprobación Inicial no afectará a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

Asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias tampoco afectará a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

Capítulo 4. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A continuación se adjunta un plano donde se recogen los cambios de clasificación del suelo que propone el presente Plan General de Ordenación Urbana respecto del planeamiento anteriormente vigente.



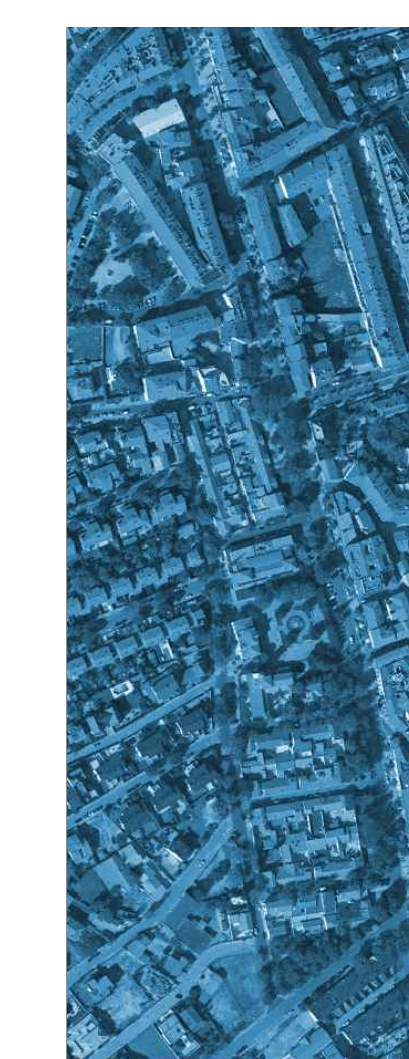
RESUMEN EJECUTIVO

CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo No Urbanizable de Protección
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbanizable de Protección
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo No Urbanizable a Suelo No Urbanizable de Protección
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido a Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido a Suelo No Urbanizable de Protección
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido a Suelo Urbano Consolidado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



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

DOCUMENTO DE AVANCE

RE-01

ABRIL 2024

e: 1/10.000

Cambios de Clasificación

Promotor: Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada
 Equipo Redactor: Oficina Técnica de Urbanismo
 Dirección Técnica (Redactores):
 Javier Ruiz Sánchez, Dr. Arquitecto; Mónica Bermejo, Ingeniera de C.C.P.; Rubén Fernández, Arquitecto