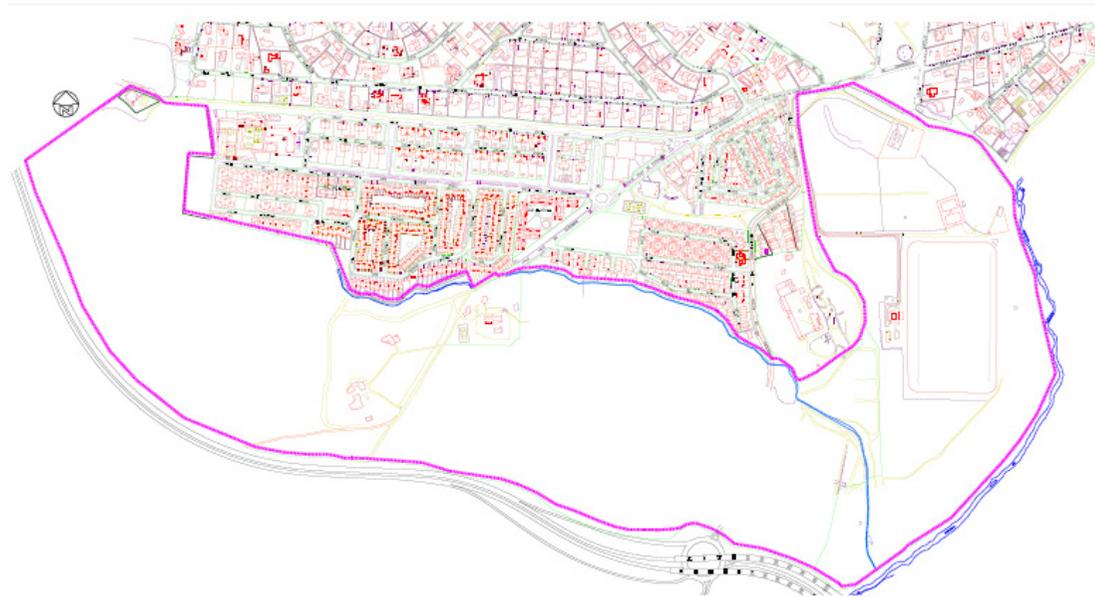




Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

**MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANIZABLE DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA POR LA QUE SE CREA UN
NUEVO AMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DENOMINADO "LOS CANTIZALES"**



DOCUMENTO INICIAL

Marzo 2014



INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	2
2.1. Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada de 1978	2
2.2. Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada de 1987	6
2.3. PGOU de Villanueva de la Cañada de 1998	8
2.4. Planeamiento vigente.	12
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA: ALCANCE Y CONTENIDO....	12
4. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	37
6. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE.....	40
6.1. Estándar de Redes Públicas en aplicación de lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.....	43
ANEXO 1: FICHA DEL SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO “LOS CANTIZALES”	
ANEXO 2: ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DE ZONAS INUNDABLES DEL RÍO GUADARRAMA Y DEL ARROYO DE LOS PALACIOS	
ANEXO 3: INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS DIVERSOS ORGANISMOS PÚBLICOS	
ANEXO 4: ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL	
ANEXO 5: PLANOS	



1. INTRODUCCIÓN

El 10 de julio de 2012, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo, dictó Sentencia nº 2483/2009, en virtud de la cual se declararon nulos los siguientes acuerdos (en adelante, la "Sentencia"):

(i) el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, adoptado en su sesión de 13 de febrero de 2003, que aprobó definitivamente el Sector nº 3 del Suelo Urbanizable de la Revisión del PGOU de Villanueva de la Cañada, y,

(ii) el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Madrid, adoptado en su sesión de 30 de noviembre de 2004, que aprobó, con carácter definitivo, el Plan Parcial del Sector 3 "El Castillo".

En síntesis, cabe identificar como causas principales de la anulación jurisdiccional las siguientes:

- De fondo.- Deficiente motivación en la decisión administrativa de clasificar como urbanizables suelos que en origen eran no urbanizables de especial protección.
- De forma.- Omisión del trámite de Evaluación Ambiental previo a la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento general y de desarrollo.



Al objeto de dotar a dicho ámbito territorial de una nueva ordenación ajustada a los principios derivados de la citada sentencia, se plantea la presente Modificación Puntual del vigente PGOU de 1998.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

En el presente apartado, se analizan los distintos instrumentos de planeamiento general que han sido aprobados en el municipio de Villanueva de la Cañada, al objeto de contextualizar y clarificar el por qué de la presente Modificación Puntual referida al Suelo Urbanizable Sectorizado “Los Cantizales”, comenzando por el más antiguo de 1978 hasta llegar al vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1998 (en adelante, PGOU).

El análisis y estudio de la evolución histórica del planeamiento general se hace necesaria debido a la trascendencia que tiene para comprender la clasificación urbanística de los suelos ahora objeto de la presente Modificación Puntual.

2.1. Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada de 1978

El Plan General de 1978, redactado y aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) en julio de 1978, mantenía los criterios de ocupación y ordenación del suelo, propios de la Ley del Suelo de 1956 a pesar de redactarse y aprobarse con posterioridad a la Ley del Suelo de 1975 y su Texto Refundido de 1976.



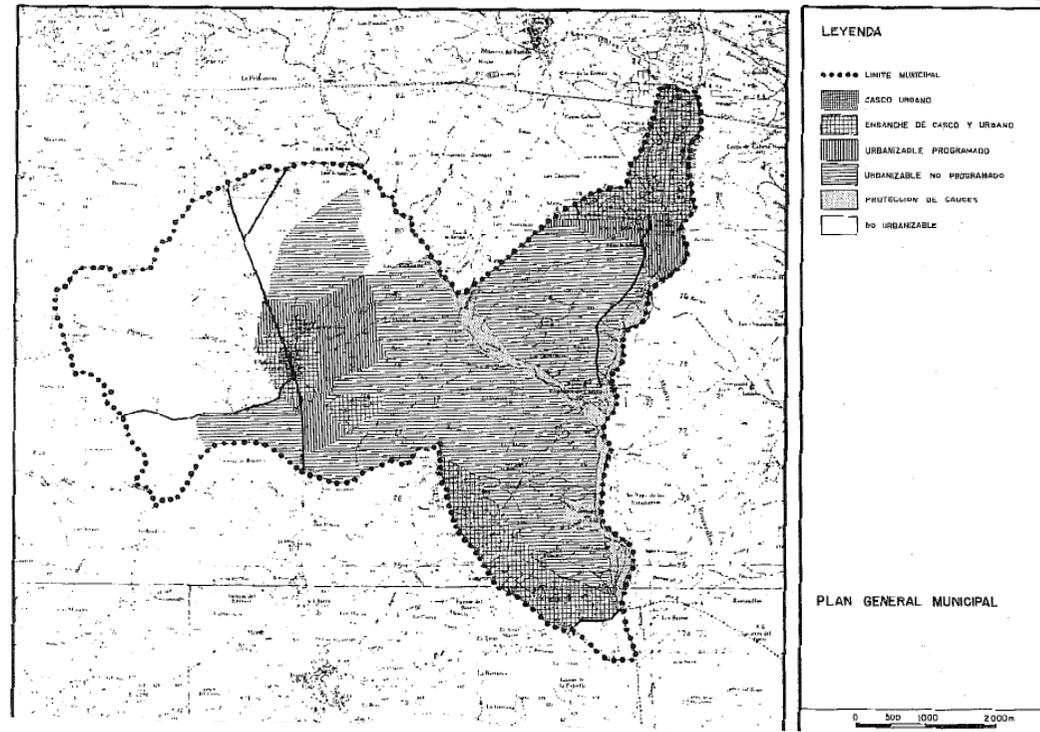
Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

En ese momento, más del 50% del suelo municipal (1.876 ha de 3.486 ha), se encontraba clasificado como suelo urbanizable no programado. En concreto, se preveía al Noreste del municipio de Villanueva de la Cañada, una zona de reserva de suelo cuya clasificación era acorde con la propuesta del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Madrid.

De acuerdo con la Ley del Suelo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, se denominaban suelos de reserva urbana a aquellos terrenos comprendidos en el plan general de ordenación que pudieran ser urbanizados y que no estuvieran clasificados como suelo urbano (artículo 74). De esta forma, los suelos objeto de la presente Modificación se clasificaron conforme a estos criterios legales como suelos urbanizables.



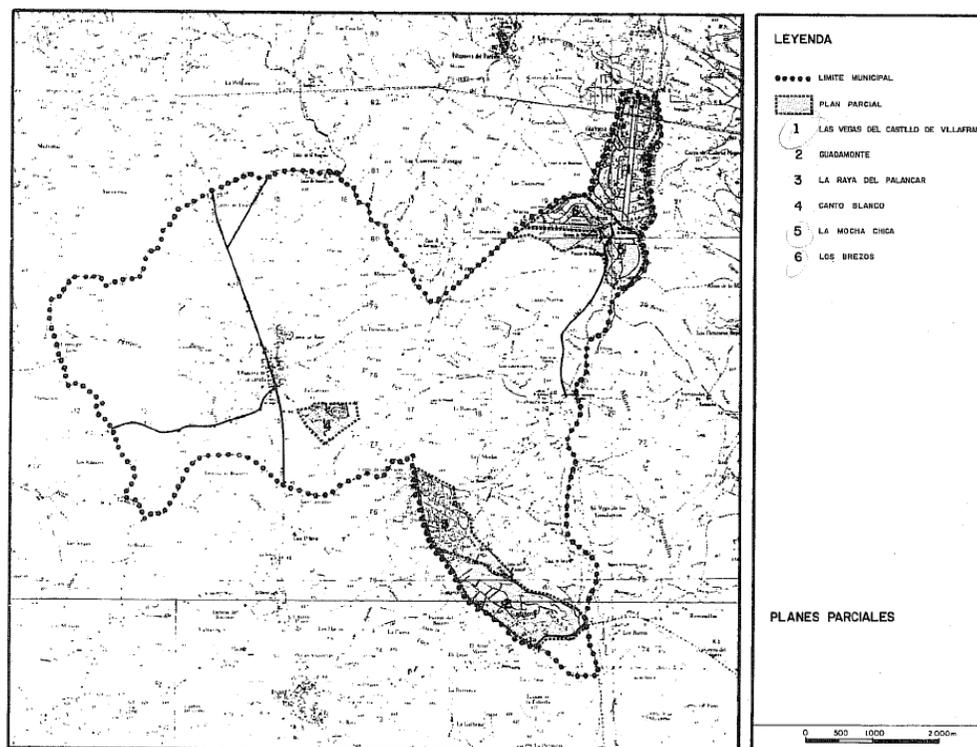
Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada



Por otra parte, en estos años se aprueban una serie de planes parciales que se incorporan al PGOU de 1978 y que se reflejan en el plano adjunto:



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada



En concreto, el 29 de noviembre de 1978, se aprueba el Plan Parcial de Mocha Chica, grafiado en el plano adjunto con el número 5. El desarrollo de este Plan Parcial, tiene trascendencia en el análisis de la presente Modificación Puntual puesto que la Urbanización Mocha Chica es colindante con los terrenos que se incluirán dentro del nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado “Los Cantizales”.



2.2. Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada de 1987

El 22 de octubre de 1987, es redactada y aprobada definitivamente por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, la revisión del PGOU de 1978, publicado en el B.O.E. de 17 de noviembre de 1987.

La redacción del Plan General de 1987 se encuentra condicionada por las Directrices Metropolitanas de Madrid, aprobadas por la COPLACO el 20 de octubre de 1981 y las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid (1985). Ambas directrices inciden en la estrategia de ordenación del término municipal de Villanueva de la Cañada encaminadas a la defensa, recuperación y potenciación del medio rural a la vez que se potencia las actividades productivas en búsqueda de un equilibrio.

Para lograrlo, los municipios, entre ellos, el de Villanueva de la Cañada y la Comunidad de Madrid, firmaron el 2 de octubre de 1984, un acuerdo de compatibilización que incorpora y matiza las condiciones establecidas por las directrices.

La aplicación de estas condiciones supuso la reconducción de las determinaciones anteriores para ajustarse a los datos de compatibilización exigidos por la Comunidad de Madrid. Las nuevas determinaciones son las siguientes:

1. Incorporación plena al hábitat residencial de la periferia metropolitana de Madrid.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

2. Aportación de suelo para la constitución de una gran reserva de esparcimiento en torno al río Guadarrama.
3. Reforzar y recuperar el papel agrícola a la vez que se potencia el municipio como un centro de servicios comarcales debido a su localización.

Estas tres condiciones pueden convivir perfectamente y en armonía. Para ello el PGOU del 87 trató de buscar un equilibrio al mantener el hábitat natural de Villanueva de la Cañada a la vez que permitía los asentamientos residenciales de baja densidad y la incorporación de grandes áreas de esparcimiento. Con estas tres premisas, se consigue una triple funcionalidad: agrícola, residencial y de recreo que da cumplimiento a las exigencias metropolitanas.

En este sentido, el Plan General de 1987 clasifica la mayor parte de su término municipal como suelo no urbanizable (2.777,6 ha, de las cuáles 1.857 ha son objeto de protección).

Como suelo urbano, se incorporan además del casco urbano de Villanueva de la Cañada, las urbanizaciones de Canto Blanco, Villafranca del Castillo-Los Brezos, La Mocha Chica, Guadamonte y La Raya del Palancar.

Por lo que respecta a los terrenos del ámbito denominado "Los Cantizales", se clasifican como suelo No Urbanizable de Especial Protección agropecuario naturalista (AN), que abarca una amplia extensión de suelo que va desde el límite sur del Plan Parcial de Mocha Chica, hasta el término de Brunete y que se extiende desde el este con el Río Guadarrama, hasta el oeste con el término de Villanueva del Pardillo.



El motivo de su clasificación responde a su condición de suelo de reserva para su futuro desarrollo urbanístico, al considerarse en aquel momento éste no era necesario de forma inmediata de acuerdo con las exigencias y las directrices de ordenación vigentes.

2.3. PGOU de Villanueva de la Cañada de 1998

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 20 de noviembre de 1998, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 2 de febrero de 1999, se aprobó definitivamente el documento Revisión y Adaptación del PGOU, si bien, la referida aprobación definitiva no incluyó el ámbito del denominado Sector 3 "El Castillo", de Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio, por las razones que se detallan a continuación:

1. Por un lado, no viene recogido en el PGOU el Distribuidor Nororiental (coincidente en su trazado con la actual carretera M-503) que afecta al Sector 3 "El Castillo", ya que deberá reservarse a su paso una banda de 200 metros, así como 100 metros al Norte del Distribuidor para "Actividades Económicas de Terciario-Industrial".
2. El Sector 3 "El Castillo", se encuentra en el momento de aprobación del documento de Revisión del PGOU dentro del ámbito delimitado por el Decreto Comunitario 44/1992, de 11 de junio, de Protección del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, por lo que entra en colisión con los criterios supralocales de protección medioambiental contenidos en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, y entra en contradicción también con el "(...) respeto a las características y valores medioambientales del territorio (...)" que se mencionan en el Protocolo suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada en fecha 19 de marzo de 1996.



El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, entendiendo que dicho acuerdo vulneraba la garantía institucional de la autonomía local, y que las deficiencias del sector mencionadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de octubre de 1998, eran todas subsanables, instó el 8 de julio de 2002 la revisión del acuerdo de 20 de noviembre de 1998, solicitando la revocación del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de la ordenación prevista en el PGOU para el Sector 3 "El Castillo", que entendía, debió ser aplazada.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 1 de agosto de 2002, se revoca parcialmente el acuerdo mencionado en el apartado primero, en concreto, el apartado segundo de su parte dispositiva, por el que se denegó la aprobación de Sector 3 de Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio. Y, en concordancia con lo solicitado por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, decide el aplazamiento de su aprobación definitiva y la devolución del expediente a éste, hasta que subsanara la documentación en los términos reflejados en el mencionado informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Finalmente y conforme al informe, entre otros, de fecha 29 de enero de 2003 con el Visto Bueno del Jefe del Servicio de Planeamiento y Control de Madrid Metropolitano, en el que daban por subsanadas las deficiencias que motivaron el aplazamiento, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de 13 de febrero de 2003 (B.O.C.M. de 11 de marzo de 2003, págs. 36 a 38) acordó "Aprobar Definitivamente la Revisión del PGOU de Villanueva de la Cañada en el ámbito del Sector 3 del Suelo Urbanizable Programado del 2º Cuatrienio, al haberse subsanado las deficiencias que motivaron el aplazamiento acordado por el Consejo de Gobierno mediante Acuerdo de 1 de agosto de 2002".



Este Acuerdo dice en su apartado II.3, al describir la propuesta de subsanación, lo siguiente:

"3. Decreto 44/1992, de 11 de junio, de Protección del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno ha sido aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero, y dicho Decreto excluye del ámbito de protección del Parque el Sector 3. Por tanto, desaparece la protección preventiva que establecía el Decreto 44/1992 y que afectaba a este ámbito".

Desde un punto de vista ambiental, el suelo incluido en el Sector 3 "El Castillo" tiene los mismos valores que los suelos ejecutados al amparo de los Planes Parciales de Mocha Chica y Villafranca del Castillo; por lo tanto, su exclusión inicial del proceso de desarrollo urbano no fue consecuencia de los citados valores sino de su condición de suelos de reserva para la satisfacción de la futura demanda de infraestructuras y servicios.

Además, la existencia de la carretera M-503 desde el año 1994 y su previsión de desdoblamiento para el año 2007 descartaron sus valores y su protección. De hecho, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero, excluye del ámbito de protección del Parque estos terrenos, desapareciendo por tanto, la protección preventiva que establecía el Decreto 44/1992, que afectaba inicialmente a este ámbito.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

2.4. Planeamiento vigente.

Tras la anulación parcial de la ordenación del PGOU de 1998 en el ámbito del Sector 3 «El Castillo», el régimen jurídico del suelo que lo conforma es el resultante de su clasificación contenida en el PGOU de 1987, que recobra vigencia parcial como norma reglamentaria aplicable, exclusivamente, a la superficie ocupada por aquel.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA: ALCANCE Y CONTENIDO.

La presente modificación tiene como objeto, tras analizar físicamente el territorio y su realidad jurídica, formular, nuevamente, una propuesta acorde con el modelo urbanístico del vigente PGOU de Villanueva de la Cañada y con la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Como resultado de la modificación propuesta la ordenación de la totalidad del término municipal quedará refundida en un único documento reglamentario con la consiguiente derogación de la vigencia parcial del PGOU de 1987.

La presente iniciativa municipal se ejerce al amparo de la potestad de planificación urbanística atribuida por la legislación y se halla presidida por los principios doctrinales contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2012 que anula parcialmente el PGOU de Villanueva de la Cañada en el ámbito territorial del Sector 3 «El Castillo».

En su consecuencia, la presente modificación diseña una nueva delimitación territorial del ámbito en sustitución del área del segundo cuatrienio del PGOU de 1998 (que anula el Tribunal Supremo), previendo en su lugar un nuevo suelo urbanizable sectorizado al que no resultará de aplicación la previsión contenida en el artículo 84, apartados 2 y 3, de la Ley 9/2001, de



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la división territorial y valor de aprovechamiento unitario, respectivamente, según resulta del régimen normativo contenido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

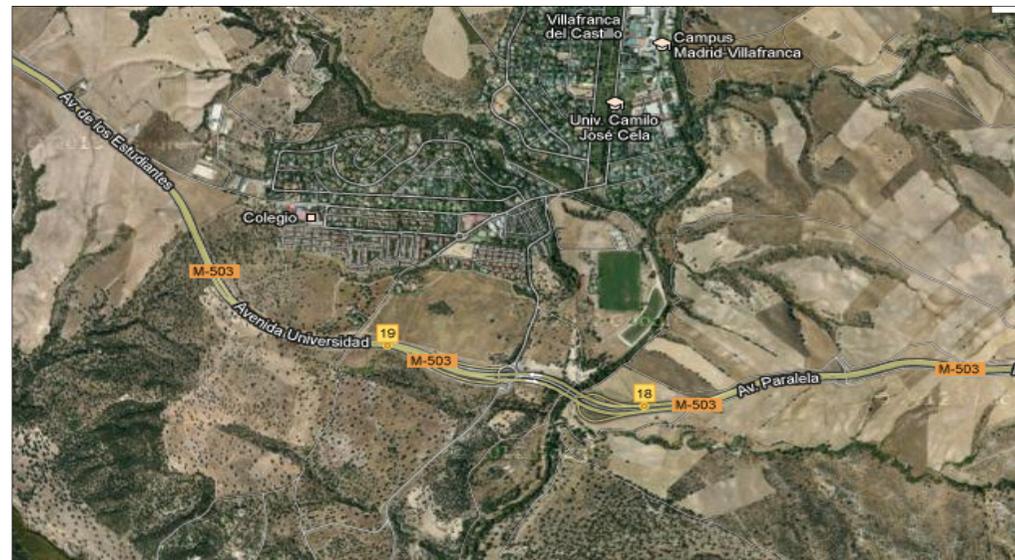
El ámbito de la presente propuesta se corresponde con el denominado Suelo Urbanizable Sectorizado, en el que se localiza un único Sector denominado « Los Cantizales», cuyos límites son los siguientes:

- Por el Norte, con el Suelo Urbano de las Urbanizaciones “La Mocha Chica” y “Villafranca del Castillo”
- Por el Este, con el dominio público hidráulico del Río Guadarrama.
- Por el Sur y Suroeste, con la carretera M-503
- Por el Oeste, con el término municipal de Villanueva del Pardillo.

Como se puede comprobar, desde el año 1994, la existencia de la carretera M-503 y su previsión de desdoblamiento para el año 2007 fijaron los límites por el sur del antiguo Sector 3 “El Castillo” y del Parque Regional del Guadarrama descartando sus valores y su protección.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada





Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Este desdoblamiento de la carretera, con 4 carriles, arcenes, puente sobre el Río Guadarrama y vías de servicio, lo que se entiende por una autovía, supuso una mayor barrera física entre la zona de suelo apta para la urbanización y la zona no urbanizable de especial protección enclavada dentro de la zona de Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno. De hecho, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero, excluye del ámbito de protección del Parque estos terrenos, desapareciendo por tanto, la protección preventiva que establecía el Decreto 44/1992 y que afectaba inicialmente a este ámbito.

La superficie total del ámbito es, aproximadamente, de 1.061.319 m², considerando tanto las fincas interiores del Sector como los terrenos exteriores adscritos a los efectos de su obtención, que serán identificados en el correspondiente epígrafe de esta Memoria.

Su ubicación se muestra en la Figura 1: *Situación general*, que se incluye a continuación.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

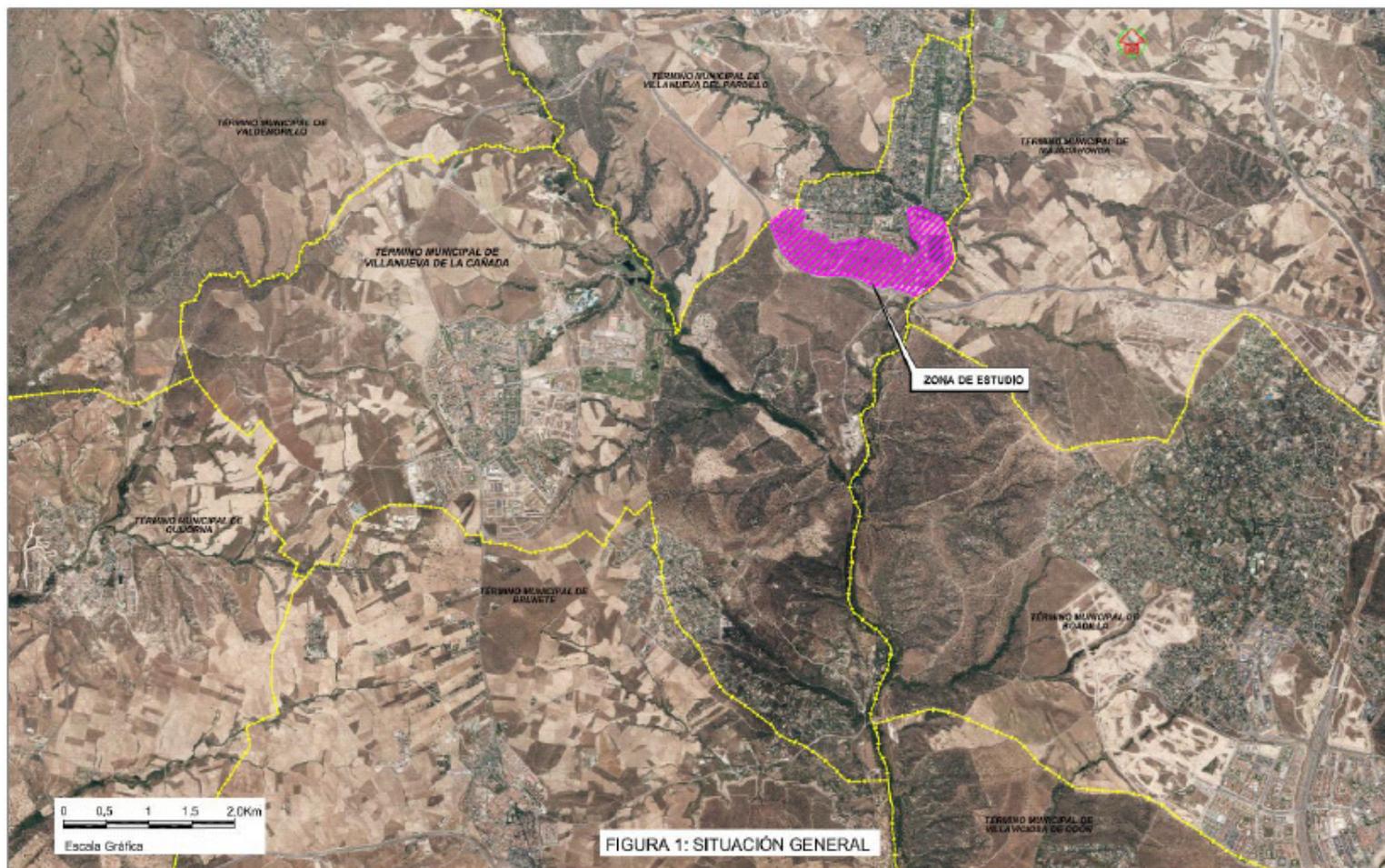


Figura 1: Situación general



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Sintéticamente, en consideración a los condicionantes ambientales presentes en la zona que se ordena, ésta ha sido estructurada en torno a dos áreas preferentes de esparcimiento y de actuación, permitiéndose en esta última desarrollos urbanos, principalmente residenciales, al objeto de compatibilizar el interés privado de los propietarios y el público del que es garante la Administración Municipal.

Para ello, se ha optado por delimitar un único Sector del que se excluyen la totalidad de los terrenos objeto de protección ambiental por la legislación sectorial o comunitaria, como es el caso del suelo forestal, los hábitats y las zonas inundables del Río Guadarrama y del arroyo de los Palacios.

A este respecto, el proyecto de modificación puntual ha sido redactado en armonía con el Estudio de Incidencia Ambiental que contiene las indicaciones del documento de referencia emitido por el órgano ambiental autonómico.

Siguiendo las indicaciones del citado órgano, no sólo se excluyen del Sector las superficies de suelos protegidos por la legislación sectorial y/o comunitaria sino que, además, se mantiene su clasificación como SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN, sin perjuicio de su calificación como redes públicas de espacios libres exteriores pero adscritos al Sector a los efectos de su obtención.

Como a continuación tendremos ocasión de explicar, su demanialización aportará un plus de protección, concretada en la gestión pública de los mismos y de los valores que le son propios.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Por tanto, la reclasificación de suelo se circunscribe, exclusivamente, a aquellas áreas que por voluntad del planificador municipal de 1987 fueron objeto de protección agropecuaria naturalista.

Tras la desaparición de los valores que motivaron su exclusión del proceso de desarrollo urbano, como a continuación justificaremos, es factible localizar en los mismos los nuevos usos lucrativos que propone la presente modificación.

4. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual proyectada presenta como objetivos los siguientes:

1. Consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo y Mocha Chica e implantación de dotaciones suficientes en dicho ámbito. Ejecución de las previsiones del PGOU de 1987.
2. Racionalización de los servicios municipales y mejora de su eficiencia.
3. Protección de los valores medioambientales presentes en el área de intervención.

Analizaremos a continuación cada uno de ellos.

Consolidación del núcleo poblacional de Villafranca del Castillo y Mocha Chica e implantación de dotaciones suficientes en dicho ámbito. Ejecución de las previsiones del PGOU de 1987. Protección de los valores ambientales presentes.



Identificados los diversos valores ambientales presentes en el ámbito, se ha hecho patente que cualquier ordenación racional del mismo se halla condicionada por la necesidad de su preservación.

1. En su consecuencia, la inevitable interacción recíproca de los objetivos contenidos en los apartados 1. y 2. que anteceden ha hecho necesaria una evaluación global y conjunta de los mismos en orden a la consecución de una ordenación racional que armonice los intereses estrictamente urbanísticos y los de naturaleza ambiental.

El PGOU de 1978 mantuvo los terrenos objeto de la presente modificación como suelos de reserva para, en un futuro, consolidar el asentamiento poblacional formado por las urbanizaciones de Villafranca del Castillo y Mocha Chica y, en consecuencia, completar el equipamiento necesario para la prestación de los servicios demandados por dichos núcleos urbanos.

En el año 1981, la COPLACO aprobó las directrices de planeamiento globales aplicables al Área Metropolitana de Madrid, donde se incluía el municipio de Villanueva de la Cañada, que establecían la necesidad de rematar todas aquellas urbanizaciones incompletas que carecían de los servicios y las infraestructuras necesarias para abastecer a su población.

Del mismo modo, las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid fijaba una estrategia de remate para aquellos núcleos poblacionales que si bien se encontraban más alejados del centro histórico constituían un enclave en sí mismo aunque carecieran de ciertos servicios e infraestructuras. Para estos núcleos se preveían operaciones de consolidación mediante la instalación de equipamiento de ocio y recreo, potenciando a su vez las características



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

intrínsecas de los mismos en cuanto a sus espacios libres que encajaban con la tipología de baja densidad y altura, propia de estos núcleos residenciales.

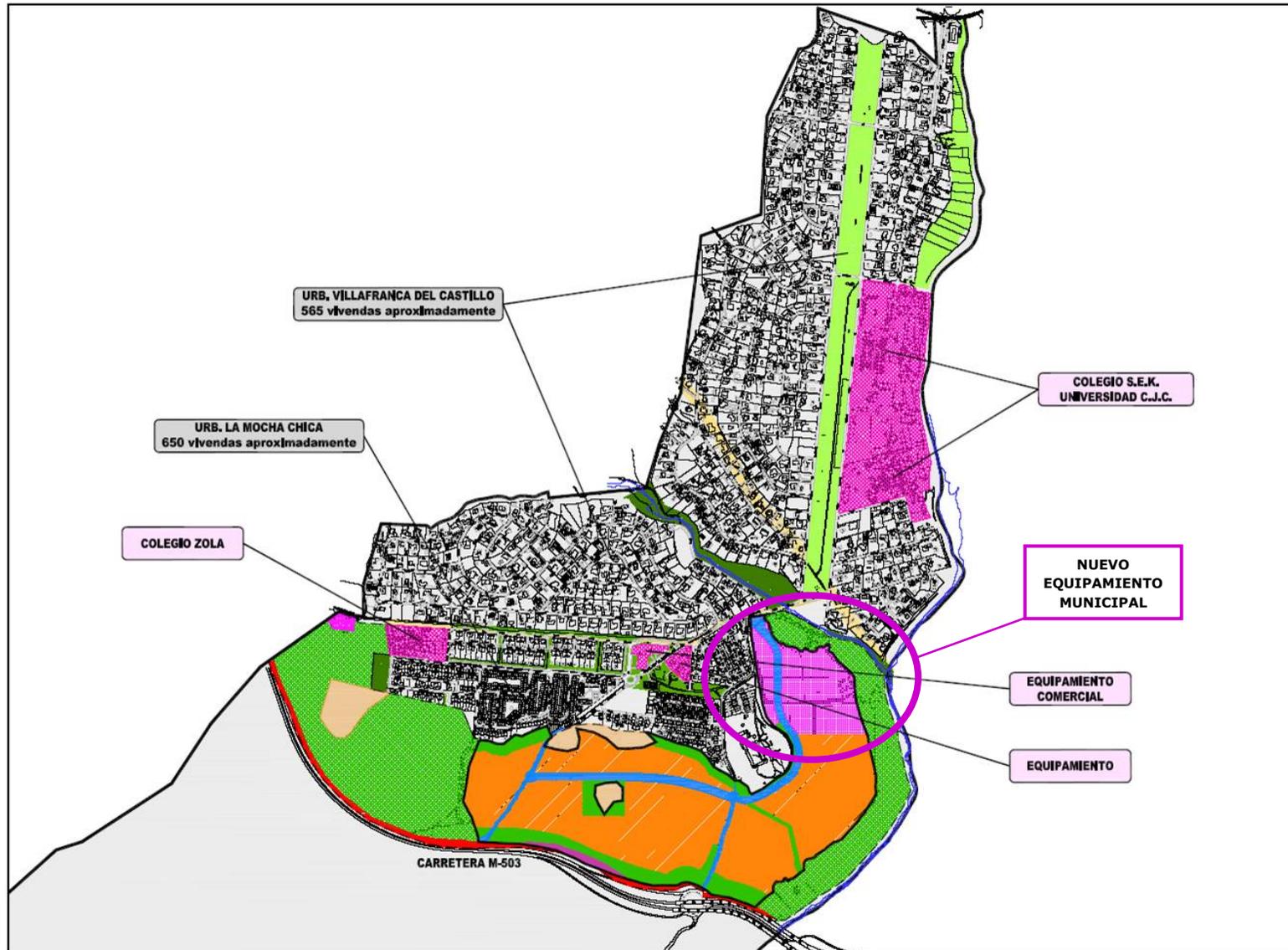
El municipio de Villanueva de la Cañada de aproximadamente 19.000 habitantes, está formado por tres núcleos principales: por un lado, el centro histórico, situado al oeste del municipio, por otro, el núcleo de Villafranca del Castillo en la zona noreste del municipio, conformado por las urbanizaciones de Mocha Chica y Villafranca y por último el núcleo de las urbanizaciones La Raya del Palancar y Guadamonte, al sureste del Municipio.

La urbanización de Villafranca del Castillo, limítrofe con el municipio de Villanueva del Pardillo y Río Guadarrama, fue ejecutada al amparo de un Plan Parcial aprobado en 1968, ocupa una extensión aproximada de ciento cuarenta y seis hectáreas y la integran un total de 643 parcelas con superficie mínima de 1.500 m², la Universidad Camilo José Cela (7.000 alumnos) y el centro educativo SEK (1.500 alumnos).

La urbanización de Mocha Chica, colindante con la Urbanización de Villafranca del Castillo, fue ejecutada al amparo de un Plan Parcial aprobado en 1978, tiene una superficie aproximada de ochenta hectáreas y la integran un total de 850 viviendas y el Colegio Zola (1.000 alumnos).

El núcleo que forman ambas urbanizaciones alberga en su conjunto una población de derecho y de hecho de más de 4.100 y 10.000 habitantes, respectivamente.







Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

La modificación del PGOU pretende aunar las distintas necesidades actualmente existentes en este ámbito; esto es, por un lado, como la propia Sentencia reconoce, se deben respetar los valores medioambientales presentes en el mismo, *“cualidad que concurre en los terrenos afectados por la actuación impugnada”* y, por otro, se ha de dotar a la población del núcleo de Villafranca del Castillo de las infraestructuras públicas necesarias para la prestación de los servicios demandados por aquella, así como de las dotaciones necesarias para un adecuado equilibrio socio-económico.

En armonía con los postulados de la Sentencia, la presente modificación puntual logra compatibilizar, de una parte, las necesidades dotacionales del conjunto poblacional integrado por las urbanizaciones preexistentes y los futuros asentamientos del nuevo ámbito y, de otra, la preservación de los valores ambientales de los suelos protegidos mediante su calificación e integración en la red de sistemas generales como espacios libres exteriores adscritos, pero manteniendo su clasificación de origen como suelos no urbanizables de especial protección.

Consideramos que esta opción implementa la protección inherente a su clasificación urbanística como No Urbanizable de Protección con la propia de su demanialización e incorporación al conjunto de infraestructuras públicas gestionadas por el Ayuntamiento (mantenimiento y conservación).

En este sentido, el Tribunal Supremo se pronuncia claramente cuando manifiesta que *“la adscripción como sistemas generales de un suelo no urbanizable a un sector urbanizable no es incompatible en sí mismo con tal protección y es totalmente lícito”*.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Es más, la Sentencia que anula la ordenación precedente considera que *“La adscripción al sector de suelos exteriores, destinados a Sistemas Generales, cuando tales terrenos están protegidos por la concurrencia de valores, no es incompatible per se con tal protección, sin que la sola adscripción implique asimilar el régimen legal de estos terrenos al del suelo de la unidad o del sector al que se hubieran adscrito o incluido, sino que lo es a efectos de la obtención de ese suelo.”*

En cuanto a los efectos derivados de la medida propuesta, cabe significar que ésta permitirá amortiguar los posibles impactos que pudieran generar los usos lucrativos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, así como en los hábitats y terrenos forestales existentes y evitará hipotéticas expectativas privadas de carácter lucrativo en relación con los suelos protegidos.

En conclusión,

- Los suelos que resulten afectos a un uso o se configuren por su naturaleza como espacios protegidos, se incorporarán al Plan General como Redes Públicas de Suelo no Urbanizable, manteniendo en consecuencia la clasificación que tenían.
- Los suelos que se incorporen al sector con la categoría de urbanizables deberán ser objeto del correspondiente trámite de control ambiental, y de esta forma definir los espacios que resultarán destinados a usos lucrativos y aquellos otros que deberán conservar el que resulte de los informes definitivos que emita la Administración, es decir, definición de intensidades de uso y su compatibilidad en el proceso de transformación del suelo.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

- El suelo en el que se localicen los distintos usos lucrativos y restantes incluidos en el ámbito territorial que configura el Sector, serán objeto del correspondiente proceso de control ambiental que identifique las medidas correctoras precisas que pudieran condicionar la definición de intensidades de uso y su compatibilidad en el proceso de transformación del suelo.

Racionalización de los servicios municipales y mejora de su eficiencia.

En relación con el objetivo de racionalización de los servicios municipales para la mejora de su eficiencia, significaremos cuanto sigue:

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de julio de 2012, anulatoria de la ordenación del Plan General en el ámbito del Sector 3, vino a criticar la misma al apostar por un urbanismo disperso o disgregado del núcleo urbano, en cuanto exponente de la no sostenibilidad, debido (condicionantes ambientales aparte) a la segregación social que dicho modelo genera así como por la ineficacia económica derivada de los elevados costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios públicos.

Si bien desde una perspectiva puramente abstracta es fácilmente asimilable la relación de causa-efecto entre la dispersión geográfica de la población municipal y la insostenibilidad urbanística, cuando descendemos al plano de lo concreto y ponemos en valor la realidad preexistente, puede ocurrir que la citada identidad no se cumpla, como en el caso que nos ocupa.



Efectivamente, como ya hemos manifestado, el ámbito al que se contrae la presente modificación es colindante con las urbanizaciones de Mocha Chica y Villafranca del Castillo. Entre ambas, la población de hecho residente en el citado núcleo urbano segregado se sitúa en torno a los 15.000 habitantes.

Dicho volumen de población es antagónico al concepto de segregación social, por cuanto el mismo es equiparable al de muchos de los pequeños o medianos municipios de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, el incremento poblacional de la zona, resultante del nuevo desarrollo urbanístico, lejos de incidir en el efecto tan temido por el Tribunal Supremo contribuirá a su consolidación como espacio de convivencia.

Este mismo argumento ha de ser traído a colación en relación con el coste de prestación de los servicios públicos. También en este caso nos hallamos ante la preexistencia de servicios públicos que regular y necesariamente han de ser prestados a las urbanizaciones que conforman el conjunto poblacional de Villafranca del Castillo.

Aplicando el mismo principio lógico al que recurre el Tribunal Supremo al afirmar la existencia de una relación inversa entre la población y el coste de prestación de los servicios públicos, podremos concluir que el incremento de población en el ámbito redundará en un menor coste y, por ende, una mayor eficiencia de los servicios públicos que se prestan en ese núcleo urbano como Policía Local, Recogida de residuos urbanos, limpieza de viales, mantenimiento de zonas verdes, culturales... y al obtener el Ayuntamiento un gran terreno destinado a Red General de Equipamiento social, los habitantes de esa zona urbana de Villanueva de la Cañada,



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

no tendrán que desplazarse hasta el Casco Urbano para, por ejemplo, sus actividades deportivas, ya que se encuentran previstas construir en los citados terrenos.

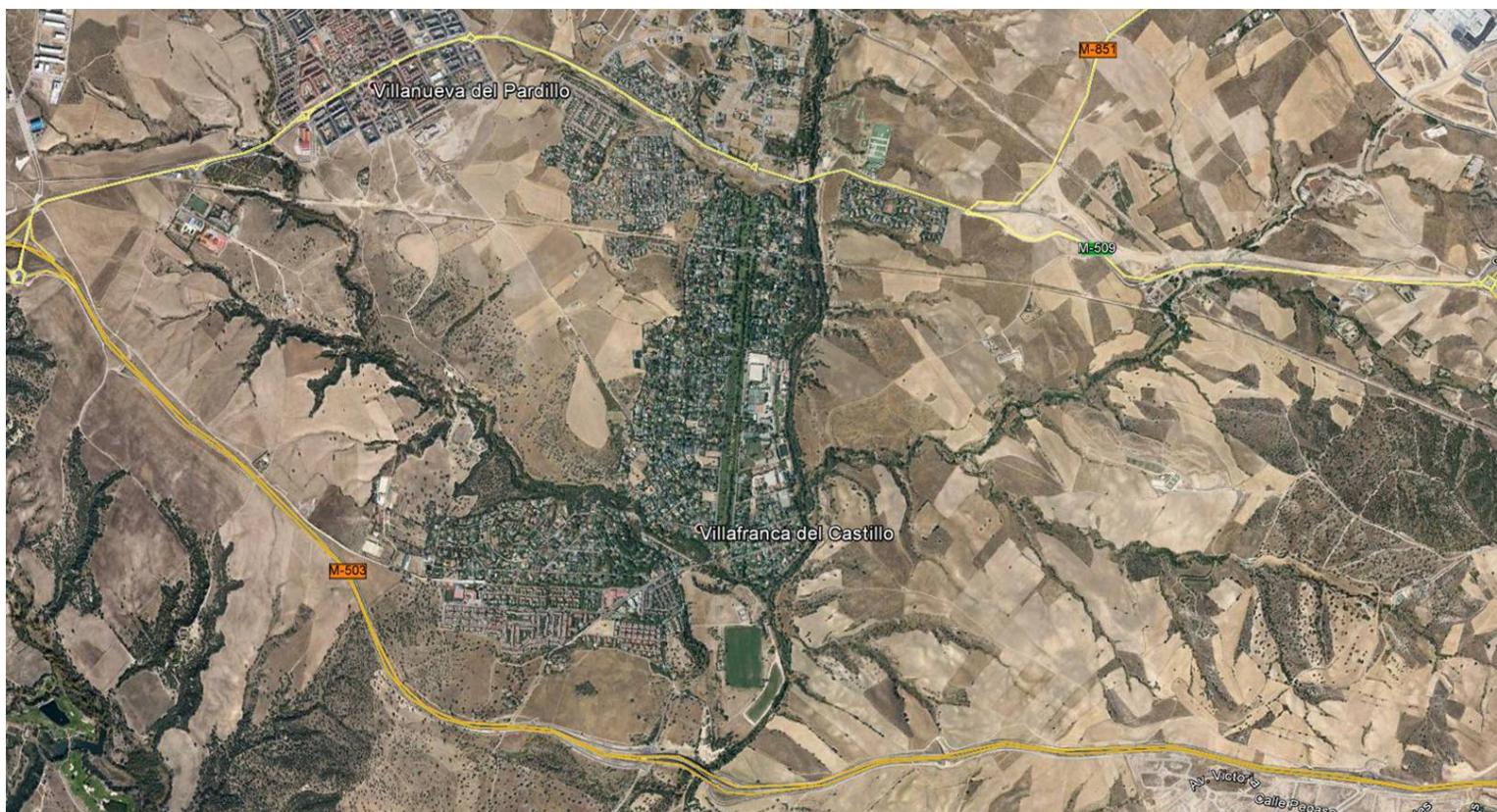


FOTO AÉREA A MAYOR ALTURA, EN LA QUE SE COMPRUEBA LA EXISTENCIA DEL NÚCLEO URBANO CONFORMADO POR LAS URBANIZACIONES DE VILLAFRANCA DEL CASTILLO Y MOCHA CHICA, LA AUTOVÍA M-503 POR EL SUR, LA CARRETERA M-509 (ACTUALMENTE EN FASE DE DESDOBLAMIENTO EN CUATRO CARRILES) POR EL NORTE Y EL RÍO GUADARRAMA, POR EL ESTE.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada



FOTO AÉREA A MENOR ALTURA EN LA QUE SE COMPRUEBA LA EXISTENCIA DE LA ZONA COLINDANTE AL NÚCLEO URBANO CONFORMADO POR LAS URBANIZACIONES DE VILLAFRANCA DEL CASTILLO Y MOCHA CHICA, LA AUTOVÍA M-503 POR EL SUR Y EL RÍO GUADARRAMA, AL ESTE.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada



FOTO AÉREA DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y DE LOS ESPACIOS A PROTEGER, ENTRE EL ACTUAL NÚCLEO URBANO, LA AUTOVÍA M-503, EL RÍO GUADARRAMA POR EL ESTE Y EL ARROYO DE LOS PALACIOS.



Justificación de la clasificación y asignación de usos lucrativos. RESÚMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA DESAPARICIÓN DE LOS VALORES QUE MOTIVARON LA CLASIFICACIÓN DE ORIGEN COMO NO URBANIZABLES CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA NATURALISTA.

Se ha extractado un resumen del Estudio de Incidencia Ambiental que se aporta como ANEXO 4, como justificación de la pérdida de valores en parte del suelo objeto de esta modificación puntual. Desde un punto de vista ambiental pueden diferenciarse tres áreas por las características de su cubierta vegetal, usos del suelo y relieve. En concreto el tercio occidental está ocupado por una formación de dehesa, en mosaico con zonas de matorral y pastizal sobre un relieve suavemente ondulado; el tercio central se corresponde con antiguas parcelas de cultivo de secano en una zona de escasa pendiente y el tercio oriental, que está ocupado por unas instalaciones deportivas, eriales, y una extracción de áridos y bordeado por una estrecha banda de vegetación arbolada de ribera.

En relación a la dehesa de encinas, pertenece a la asociación *Junipero oxycedri-Quercetum rotundifoliae* y se incluye en el hábitat 6310, Dehesas perennifolias de *Quercus* spp, presentando dos subtipos según contenga o no matorral de retama en el sotobosque.

Ambos subtipos tienen un estado de conservación que se considera desfavorable, atendiendo a su estructura, composición, estado fitosanitario y aspectos funcionales. Los principales factores que comprometen la viabilidad de ambos subtipos de dehesa son la progresión de especies nitrófilas derivada de su proximidad a las viviendas adyacentes y la prácticamente inexistente presencia de ganado de forma regular. Este último factor conlleva un paulatino embastecimiento del pastizal hacia comunidades menos valoradas.



Intercalado entre las parcelas de dehesa hay manchas de retamar, perteneciente a la asociación *Cytiso scoparii-Retametum sphaerocarphae*. Esta agrupación, de acuerdo con los datos e indicaciones de Cabello et al. (2009) estaría excluida en la Comunidad de Madrid del Hábitat 5330, Matorrales termomediterráneos, matorrales suculentos canarios (macaronésicos) dominados por Euphorbias endémicas y nativas y tomillares semiáridos dominados por Plumbagináceas y Quenopodiáceas endémicas y nativas. Su estado de conservación se considera desfavorable. Los factores que comprometen más su persistencia son la ausencia de pastoreo de forma regular y la progresión de especies nitrófilas.

Igualmente se pueden diferenciar varias zonas de pastizal que pertenece a la asociación *Trifolio cherleri-Taeniatheretum capitis-medusae*, propia de zonas poco pastoreadas o en abandono del mismo. Esta asociación, y por tanto el pastizal, no se ha podido vincular con ningún hábitat de la Directiva 92/43 CEE, de acuerdo con los cuadros sintaxonómicos de *Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España* (2009), posiblemente debido a su carácter subnitrófilo (incluidos en Pastos xerofíticos subnitrófilos en San Miguel et al. 2009). Este pastizal presenta un modesto número de especies características y una significativa transición hacia formaciones nitrófilas. Su estado de conservación se considera desfavorable. Los factores que condicionan con mayor peso su estado de conservación son la prácticamente inexistente presencia de ganado para impedir la progresión de nitrófilas y su evolución hacia un majadal.

Esta parte occidental del Sector, donde se ubican hábitats de interés comunitario, limita con una dehesa urbanizada que no tiene la consideración de hábitat y que ha perdido su naturalidad por la artificialización a que se ha visto sometida, con presencia de viviendas y de plantas exóticas de carácter ornamental.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

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

En la primera, del año 1991, se puede observar el uso agrícola en esa zona.

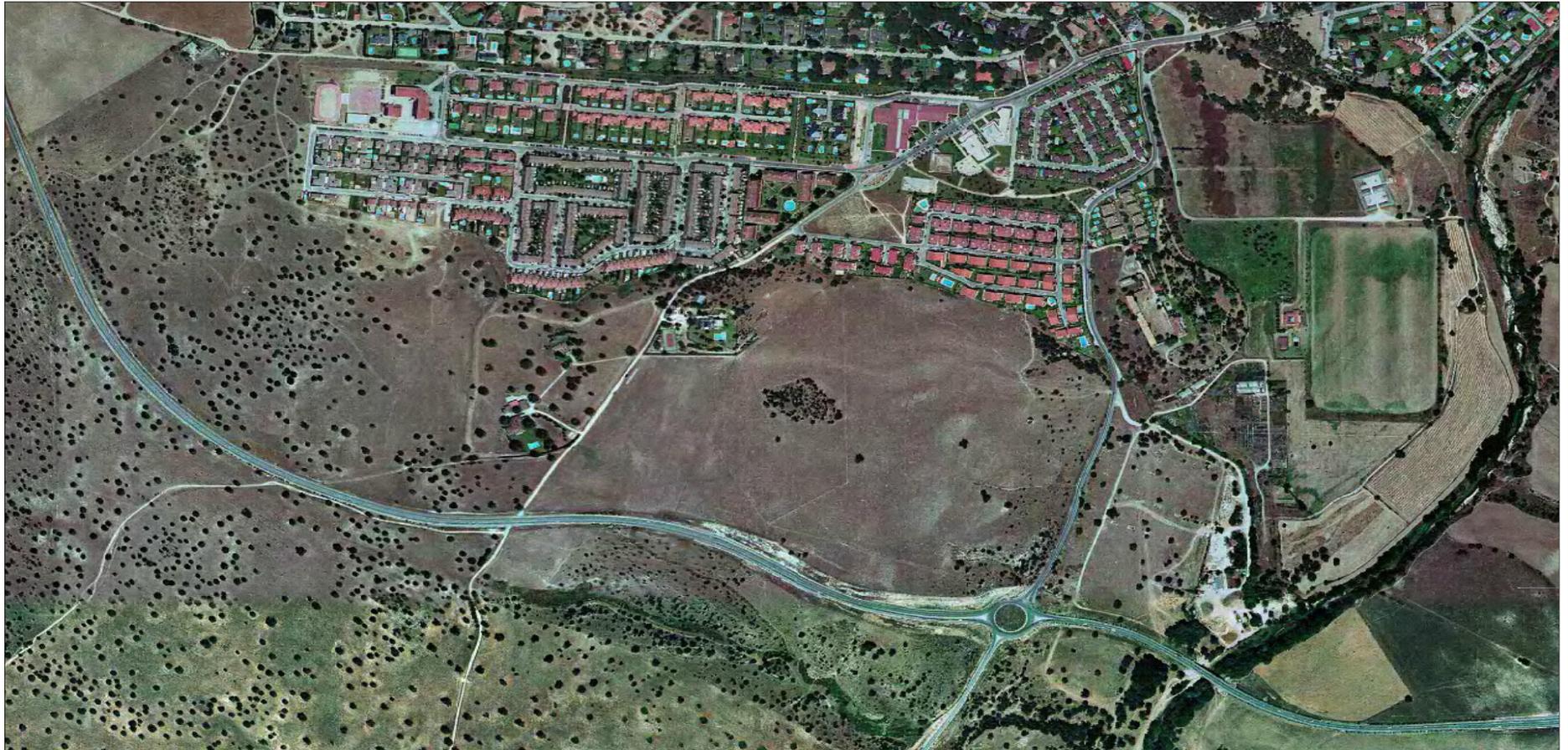


Fotografía aérea de 1991 (Fuente: www.madrid.org)



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Sin embargo, en el año 1999, puede observarse ya el abandono del uso agrícola.



Fotografía aérea de 1999 (Fuente: www.madrid.org)



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

El tercio oriental del Sector, entre la carretera de acceso a las urbanizaciones de Villafranca del Castillo y La Mocha Chica y el río Guadarrama, es el más humanizado. Estuvo parcialmente ocupado por cultivos que actualmente se han abandonado. La parte central de este espacio está ocupada por instalaciones deportivas (campo de polo), zonas ajardinadas, pastizales y zonas con matorral y arbolado disperso. En la parte sur se encuentra una extracción de áridos, contigua al río, dando lugar también a una cierta degradación del entorno.

En el límite oriental, en la ribera del Guadarrama, hay una estrecha banda de fresneda mixta en la que el estrato arbóreo se encuentra bien desarrollado pero presenta un subpiso herbáceo con abundantes nitrófilas que desmerecen su estado de conservación. Se considera perteneciente a la asociación *Ficario ranunculoidis-Fraxinetum angustifoliae*, incluida en el Hábitat 91B0 Fresnedas Mediterráneas ibéricas de *Fraxinus angustifolia* y *Fraxinus ornus*. Su estado de conservación, de acuerdo con los criterios aplicados, se considera desfavorable por la presencia de especies nitrófilas, que es significativamente alta.

En relación a la cita ribera, el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, **DECRETO 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES PARA EL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO** (Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid. BOCAM núm. 50 del 1 de marzo de 1999) establece:

" A la altura del cruce con la M-503 prosigue por ésta hacia el Sur hasta el camino del Carril que sale en dirección Este paralelo al término municipal de Villanueva de la Cañada y que se dirige a las Casas del Venero de Luis, antes de llegar a las



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

mismas, se desvía en dirección Sur por la curva de nivel de 625 metros. Al llegar al camino de Villanueva de la Cañada gira al Este, tomando un camino que se dirige al río Aulencia. Prosigue por este río , el cual delimita los términos municipales de Villanueva de la Cañada Villanueva del Pardillo hasta el cruce con el camino del Esparragal.

Desde ese punto el límite sigue un camino carretero en dirección Sur hasta que lo abandona para mantener una traza sinuosa hasta alcanzar el limite municipal de Brunete con Villanueva de la Cañada, el cual deja rápidamente en dirección Sureste, siguiendo la carretera que delimita por el Norte la urbanización La Raya del Palancar. Pasados unos 600 metros se desvía hacia el Sur, continúa por la margen derecha del Arroyo del Palancar y posteriormente por la carretera de La Raya del Palancar hasta llegar a la carretera M-513 en las proximidades del cruce con el río Guadarrama.....

.....

"Al Norte de la confluencia de los ríos Guadarrama y Aulencia y dentro de los términos municipales de Villanueva del Pardillo y Villanueva de la Cañada se delimita una porción de terreno que queda excluida del área de ordenación (Sector Los Cantizales). *Partiendo de la urbanización "Las Cuestas", el límite bordea esta urbanización para continuar en dirección Sur por el camino de Villanueva del Pardillo hasta el cruce con la tubería del Oeste del canal de Isabel II. Sigue la trayectoria recta a 25 metros de la tubería del Canal hasta llegar a la granja La Chirigota, rodeándola, llegando hasta la misma ribera del río Guadarrama. **El límite sigue el dominio público hidráulico del río Guadarrama, dejando la urbanización Villafranca del Castillo al Oeste, hasta conectar con la carretera M-503,** donde gira hacia el Noroeste, continuando por dicha carretera hasta el paraje denominado Las Pasadas, donde sigue el camino de la Venta hasta el cruce con la M-509"*

Así mismo, en la **LEY 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.** (B.O.C.M Lunes 24 de Mayo de 1999), **la descripción exhaustiva de los límites del Parque Regional** continúa por el DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO DEL RÍO GUADARRAMA, como se transcribe a continuación:



“El límite sigue el dominio público hidráulico del río Guadarrama, dejando la urbanización “Villafranca del Castillo” al Oeste, hasta conectar con la carretera M-503, ...”

Por tanto, el límite que se ha estimado para la franja de protección del Parque Regional es la delimitada por el Dominio Público Hidráulico del Río Guadarrama, trasladándola otros **DOS METROS** para mayor protección, todo ello de conformidad al “Estudio y delimitación del Dominio Público Hidráulico y zonas inundables de un tramo del río Guadarrama y de otros cauces en varios Términos Municipales de la provincia de Madrid” de fecha Diciembre de 2009, que se aporta como ANEXO 2.

Como se demuestra, la propuesta de Modificación Puntual evita la afección a los elementos de mayor valor naturalísticos al desarrollarse sobre zonas de pastizal proveniente de antiguas parcelas de cultivo abandonadas en la década de los 90 y sobre zonas antropizadas por la presencia de las instalaciones deportivas. No se ocuparán zonas pertenecientes a espacios naturales protegidos, a montes preservados, ni a los hábitats de interés comunitario presentes en la zona, en particular las dehesas de encinas, hábitats que en todo caso están fuera de la Red Natura 2000, ni a las zonas inundables del río Guadarrama y Arroyo de los Palacios.



5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con fecha 16 de noviembre de 2012, el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada emitió la resolución en virtud de la cual se inician las actuaciones encaminadas a ejecutar la Sentencia del Tribunal Supremo mediante el inicio de la Modificación Puntual del PGOU y análisis ambiental del ámbito en el expediente de referencia 25.01.11/2003/0001.

Dicha Resolución dispone lo siguiente:

"Con fecha de 10 de julio de 2012, la sección quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dictó Sentencia en relación con el Recurso de Casación interpuesto por la entidad ASOCIACION VILLANUEVA DE LA CAÑADA SOSTENIBLE, contra la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, sección primera, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestimó el Recurso Contencioso Administrativo 227/2005, interpuesto por la citada entidad, directamente, contra la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenaba pormenorizadamente el Sector 3 «El Castillo» e, indirectamente, contra la revisión del Plan General de Ordenación Urbana en dicho ámbito territorial.

La citada Sentencia del Tribunal Supremo casa la precedente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y anula los acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 13 de febrero de 2003 y 30 de noviembre de 2004, respectivamente.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

La ineludible consecuencia de dicha declaración de nulidad no es otra que la restitución de la ordenación precedente, contenida en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1987, en tanto se disponga de una nueva ordenación del ámbito territorial que nos ocupa, ajustada al contenido de la sentencia citada.

Considerando los efectos ex tunc derivados de la declaración de invalidez de ambos instrumentos de planeamiento, procede la retroacción de las actuaciones administrativas de ordenación al momento procedimental en que fueron cometidos los defectos insubsanables que motivan el contenido del fallo.

A tales efectos, cabe dar cumplimiento al pronunciamiento del Tribunal Supremo mediante el recurso a la modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, incorporando al mismo la ordenación del ámbito de actuación que, hasta la fecha del fallo judicial, ha conformado territorialmente el denominado Sector 3 «El Castillo».

En su consecuencia, al amparo de las facultades que a esta Alcaldía otorga el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, RESUELVO:

Primero.- Iniciar los trámites administrativos necesarios para la modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana mediante la reordenación del ámbito de actuación identificado hasta la fecha como Sector 3 «El Castillo».

Segundo.- A los efectos que preceden, la Oficina Técnica deberá iniciar los trabajos pertinentes para la redacción del proyecto urbanístico o, en su defecto, externalizar dichos trabajos, previa la formalización del correspondiente contrato administrativo.”



En este sentido, el 4 de diciembre de 2012 se remitió a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, el Documento Inicial para el Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación del PGOU de Villanueva de la Cañada, en aplicación del artículo 17 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Con dicho Documento de Iniciación se solicita al órgano ambiental el **Documento de Referencia**, con la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación, así como la determinación del alcance y las modalidades de información y consulta, para la elaboración del Estudio de Incidencia Ambiental necesario para tramitar y aprobar la Modificación Puntual del PGOU de Villanueva de la Cañada.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, solicitó el 27 de diciembre de 2012 a los organismos y autoridades implicadas para que formularan en el plazo de 30 días las sugerencias que estimaran pertinentes al documento de referencia.

La Consejería de Medio Ambiental y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, tras recoger y analizar todas las sugerencias emitidas en relación con el documento de referencia, ha emitido el 22 de mayo de 2013, el Informe en relación con el Documento Inicial del Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU de Villanueva de la Cañada en este ámbito tal y como señalaba la Sentencia, cuyas recomendaciones han sido analizadas y recogidas en la presente Modificación Puntual.



6. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2012, transmite sus efectos anulatorios sobre el planeamiento con carácter "ex tunc" , lo que implica la desaparición de las normas jurídicas recogidas en el PGOU de 1998, respecto al Sector 3 «El Castillo», y la recuperación de la clasificación de Suelo de Protección Especial, Agropecuario Naturalista (AN), contenida en el Plan General anterior (PGOU de 1987), evitando un vacío normativo.

En materia de planeamiento urbanístico, el marco jurídico de aplicación básico lo constituyen la ley autonómica, Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante, la "**LSCM**") y la legislación estatal del Suelo, el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Junto a ellas, será de aplicación la restante legislación sectorial autonómica y estatal con incidencia sobre el planeamiento urbanístico.

Dicho marco legal ha de completarse con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, del siguiente tenor literal:

"La modificación o revisión del Plan General que hubiera sido declarado parcialmente nulo por sentencia firme se llevará a efecto de conformidad con la legislación vigente al tiempo de la aprobación definitiva de aquel.

Lo previsto en el párrafo anterior solo será de aplicación en los casos en que los ámbitos del Plan General declarados nulos hayan contado con Plan de Sectorización o instrumento de desarrollo aprobados. En este caso, tanto el Plan de Sectorización como los instrumentos de desarrollo se regirán por la normativa vigente en el momento en que fueron aprobados."



La legislación vigente aplicable en el momento de revisión del PGOU del 87 era la Ley 9/95 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, con respecto al porcentaje de vivienda sometida a algún régimen de protección su artículo 110 exigía destinar, al menos, el 50 por 100 de la superficie del suelo urbanizable de uso residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, pero lo consideraba facultativo en el Planeamiento General de municipios con población inferior a 25.000 habitantes. Este era el caso de Villanueva de la Cañada y de ahí que se suscribiera un Protocolo entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid el 19 de marzo de 1996 en cuya virtud se fijó en el 15% el porcentaje de unidades de vivienda con algún régimen de protección.

El Plan Parcial del Sector 3, aprobado en 2004 y posteriormente anulado por la Sentencia, recogía entre sus determinaciones de carácter estructurante dicho porcentaje del 15%, por ser el estándar aplicable en el planeamiento vigente en el momento de aprobación del Plan Parcial. Por tanto, siguen vigentes las determinaciones del PGOU de 1998 en lo que respecta a la reserva del 15 por 100 para viviendas de protección pública, conforme a la Disposición Adicional anteriormente mencionada.

Por lo que respecta al régimen de redes públicas de nivel supramunicipal, el Plan Parcial del Sector 3 cumplía igualmente con el estándar de redes supramunicipales exigidas por el artículo 91.3 de la LSCM en el momento de aprobación del Plan Parcial. Dicho precepto preveía la cesión a favor de la Comunidad de Madrid de, al menos, 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables de cualquier uso, afecto al sistema de redes públicas de nivel supramunicipal. Del total de la cesión, debía destinarse al menos una tercera parte a la red de viviendas públicas o de integración social. En este sentido, el 10 de mayo



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

de 2010 se suscribió un convenio de monetización con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Del resto de suelo con destino a redes supramunicipales, se procedió a su correspondiente cesión de 26.428 m² por los propietarios, mediante Convenio y Acta de Ocupación con la Dirección General de Carreteras para la construcción de la Duplicación de la M-503, cumpliendo en su momento, con el estándar de redes supramunicipales complementarias a las redes VIS.

Por tanto, el presente documento de Modificación Puntual recoge entre sus determinaciones urbanísticas dado el carácter estructurante de las mismas y en aplicación de lo dispuesto por la Disposición Adicional 6^o de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, los porcentajes relativos a viviendas sujetas a algún régimen de protección y a las reservas de redes supramunicipales, de conformidad con la normativa vigente que era de aplicación en su momento a los planeamientos de desarrollo.

De este modo, resulta la siguiente Ficha de Ordenación del ámbito:

Las determinaciones de la Ficha que se incorpora como **Anexo 1** de la presente Memoria, son las siguientes:

- a. Superficie del Suelo Urbanizable: ocupa una superficie de 599.120 m²
- b. Superficie total incluidas las Redes Públicas exteriores adscritas al Sector: 1.061.419 m²
- c. Usos: Residencial Unifamiliar y/o Multifamiliar, siendo uso compatible el terciario comercial.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

- d. Viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial: 15% de las unidades residenciales en virtud del Protocolo suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y la Comunidad de Madrid el 19 de marzo de 1996.
- e. Aprovechamiento tipo: 0,2443382 eutc/m²s
- f. Edificabilidad: 259.321 m²
- g. Iniciativa: privada
- h. Sistema de Ejecución: compensación

Además el Plan Parcial se respetan e incluyen los condicionantes ambientales señalados en el Estudio de Incidencia Ambiental anejo a la presente memoria de Modificación Puntual del PGOU, como ANEXO 4.

6.1. Estándar de Redes Públicas en aplicación de lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid

De acuerdo con la LSCM que estaba en vigor en el momento al que han de retrotraerse las actuaciones, los estándares de redes supramunicipales, generales y locales era el que establecía el artículo 36. En concreto, estas cesiones mínimas son las que se señalan en el siguiente cuadro:



REDES PÚBLICAS		CESIONES SEGÚN LA LSCM9/2001	PROPUESTA MODIFICACIÓN PGOU		
Supra- municipales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ² Cumpliendo simultáneamente que la red de VIS sea 17.288,06 m ²	Convenio Monetización VIS (17.288,06 m ²)		34.576,14 m ² + VIS
	Zonas verdes y espacios libres		Convenio Expropiación M-503 (26.428 m ²) + 8.148,14 m ² ⁽¹⁾		
	Equipamientos sociales				
	Servicios urbanos				
Generales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ²	Red Viaria 52.000 m ² s	55.900 m ² s	565.885 m ² s
			Servicios Urbanos 3.900 m ² s		
	espacios libres	20m ² s/100m ² e RGEL >51.864 m ²	espacios libres 431.971 m ²		
	Equipamientos sociales	30m ² s/100m ² e RGES >77.796 m ²	Equipamientos sociales 78.014 m ² s		
Locales	Zonas verdes y espacios libres	30m ² s/100m ² e RL >77.796 m ²	Zonas verdes y espacios libres ya establecidos como obligatorios 77.908 m ²		77.908 m ²
	Equipamientos sociales		-		
	Servicios Urbanos		-		

⁽¹⁾ Para la duplicación de la M-503 se ha obtenido mediante Convenio y Acta de Ocupación firmado entre los propietarios afectados y la Comunidad de Madrid, 26.428 m²s. El resto de suelo, 8.148,14 m² se incluyen en el ámbito del Sector.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

La presente Modificación Puntual cumple con el estándar de redes establecidos por la LSCM.

SUS Los Cantizales	Superficie
Redes Supramunicipales	
Convenio Monetización VIS	17.288,06 m ²
Convenio Expropiación M-503 (26.428 m ²) + 8.148,14 m ²	34.576,14 m ²
Redes Generales	
RG-EL-01	129.859,00 m ²
RG-02-MP	6.255,13 m ²
RG-03-MP	16.802,83 m ²
RG-04-MP	23.943,77 m ²
RG-EL-05	203.014,00 m ²
RG-EL-06	52.097,00 m ²
RG-SU-01	3.900,00 m ²
RG-EQS-01	13.800,00 m ²
RG-EQS-02	64.214,00 m ²
RG-Red Viaria	52.000,00 m ²
Total Redes Generales	565.885,73 m²
Redes Locales	
RL-EL-01	9.561 m ²
RL-EL-02	17.427 m ²
RL-EL-03	30.539 m ²
RL-EL-04	9.723 m ²
RL-EL-05	10.657 m ²
Total Redes Locales	77.908 m²



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

ANEXO 1

FICHA DEL SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO "LOS CANTIZALES"



Ficha del Sector Urbanizable Sectorizado “Los Cantizales”

Superficie del Sector Urbanizable	Redes adscritas al Sector:	Intensidad de Aprovechamiento	Aprovechamiento Real	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado
(Red Supramunicipal ampliación M-503 8.148,14 m ² + Equipamientos: 78.014 m ² + Infraestructura Viaria: 52.000 m ² + Neto Sector Urbanizable: 460.957,86 m ²)	Supramunicipales: ampliación M-503 según Convenio: 26.428 m²	m ² edif/m ² suelo	m ² edificables	m ² eutc/ m ² edificables	m ² eutc
	Generales: 435.871,73 m²				
m ² de suelo	m ²	0,4328364	259.321	1.00	259.321
599.120	462.299,73				
Aprovechamiento Tipo AT = $\frac{\text{Aprovechamiento lucrativo (m}^2\text{c eutc)}}{\text{Superficie del sector + Redes adscritas}}$		$AT = \frac{259.321}{599.120 + 462.299,73} = \frac{259.321}{1.061.419,73} = 0,24431522 \text{ eutc/m}^2\text{s}$			
Aprovechamiento máximo del Sector “Los Cantizales” $1.061.419,73 \text{ m}^2 \times 0,24431522 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2\text{s} = 259.321 \text{ m}^2 \text{ eutc}$					



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “LOS CANTIZALES”

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Superficie del Sector	59,9120 Ha
Superficie de las Redes Supramunicipales Adscritas	3,4576 Ha¹
Superficie de las Redes Generales Adscritas	43,5871 Ha
Superficie Total	106,1419 Ha

¹ A efectos del sumatorio de la superficie total del Sector se excluyen como redes supramunicipales adscritas, la superficie de 8.148, 14 m² por estar incluida dentro de la superficie del Sector al ser suelo urbanizable pendiente de obtener como red supramunicipal.



<u>Determinaciones para el Planeamiento</u>		
- Uso Global:		Residencial Unifamiliar y/o Multifamiliar
- Redes supramunicipales:		34.576,14 m²
- RG-SP-01: A obtener con la presente Modificación Puntual: 8.148,14 m²		
- Ya obtenidas por la Comunidad de Madrid, para M503 mediante Convenio y Acta de Ocupación: 26.428 m ² s		
- Viviendas públicas de integración Social (VIS) (Convenio de Monetización de 10 de mayo de 2010 suscrito con la Consejería de MA, Vivienda y OT por un importe correspondiente a la compensación de 17.288 m²)		
- Total Redes Supramunicipales: 51.864,14 m²		
REDES GENERALES exteriores adscritas para su obtención:		
• Espacios Libres:		
RG-EL-01:	129.859 m ²	384. 970 m²
RG-EL-05:	203.014 m ²	
RG-EL-06:	52.097 m ²	
• Montes Preservados:		
RG-01-MP:	6.255,13 m ²	47.001,73 m²
RG-02-MP:	16.802,83 m ²	
RG-03-MP:	23.943,77 m ²	
• Infraestructura :		
RG-SU-01 :	3.900,00 m ²	3.900,00 m²
Total Redes Generales adscritas:		435.871,73 m²
REDES GENERALES Interiores:		
• Equipamiento Social:		
RG-EQS-01:	13.800 m ²	78.014 m²
RG-EQS-02:	64.214 m ²	
• Infraestructura viaria:		
RG-Red Viaria:	52.000 m ²	52.000 m²
Total Redes Generales Interiores :		130.014 m²



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES LOCALES:		
RL-EL-01:	9.561,40 m ²	77.908,90 m²
RL-EL-02:	17.427,60 m ²	
RL-EL-03:	30.539,90 m ²	
RL-EL-04:	9.723 m ²	
RL-EL-05:	10.657 m ²	
Total Redes Locales:		77.908,90 m²
• Densidad máxima:		22 viv/Ha
• Cantidad de aprovechamiento máximo:		259.321 m²e
• Intensidad de aprovechamiento:		0,4328364 m²/m²
• Número máximo de viviendas:		1.297 viv
• Viviendas de Protección Oficial:		15% de las unidades residenciales ²
• Tipología de la edificación:		unifamiliar aislada y/o pareada y multifamiliar
• Uso global excluyente:		Industrial
• Usos compatibles:		Terciario comercial
• Altura máxima de edificación sobre rasante:		Unifamiliar: II Plantas Multifamiliar: III Plantas

² En aplicación de la D.A. 6º de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid y del Protocolo entre el Ayuntamiento de Villanueva y la Comunidad de Madrid de 19 de marzo de 1996.



Determinaciones para la gestión y ejecución

• Área de Reparto:	independiente
• Coeficiente de Homogeneización:	1,0000
• Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable incluidas las Redes Públicas adscritas para su obtención	AT= 0,24431522 eutc/m ² s

Observaciones

Se han respetado los cauces y masas arboladas, integrándolos dentro de la ordenación como Espacios Libres y Zonas Verdes de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Condicionantes sectoriales

1. Las conclusiones del Estudio de Caracterización Analítica de la calidad del suelo se han incluido en la modificación puntual y serán condición obligatoria en los documentos que conformen el Plan Parcial para su aprobación inicial. El contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización son los expresamente contemplados en el Informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio de 10 de enero de 2013.
2. Las conexiones que afecten a la carretera de la Comunidad de Madrid M-503 deberán definirse en proyectos específicos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones y construcciones de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por el desarrollo correspondiente. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.
3. Respecto a la contaminación acústica se adoptarán las medidas preventivas y correctoras señaladas en el estudio que se acompaña como anexo y en aplicación del Decreto 55/2013 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica de la



Comunidad de Madrid y la Ley 37/2003 del Ruido.

4. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. Toda actuación que se realice en esas zonas delimitadas y aportadas como anexo a esta modificación puntual, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. En la fase de desarrollo del Proyecto se remitirá a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria que justifique la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.
6. Antes del inicio de las obras se emitirá informe arqueológico preceptivo por parte del organismo correspondiente.
7. Serán de aplicación el Convenio para la Gestión Integral del Servicio de Distribución suscrito entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y el Convenio de Colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, la Comunidad de Madrid y el Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Villanueva de la Cañada, ambos suscritos el 30 de junio de 2010.
8. Se deberá realizar una conexión a la red de abastecimiento existente en la tubería de diámetro 600 mm de fundición dúctil, denominada Arteria Conducción Valmayor-El Olivar, que discurre paralela a la carretera M-509, en un punto próximo a su intersección con la carretera M-503. En cuanto a la red de distribución interior, de acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012), deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil. Todo ello de conformidad con las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012)
9. No se colocarán bocas de riego en viales para baldeo de calles.
10. Las aguas residuales verterán en la EDAR de Guadarrama Medio, situada en los términos municipales de Villanueva de la Cañada y Brunete, gestionada por el Canal de Isabel II, Gestión S.A.



11. La red de saneamiento interior propuesta será de tipo separativa. En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito.
12. Los promotores del sector contribuirán a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y 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. La ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán definirse en un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión, S.A. y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido.
13. Al Noreste del sector está prevista una glorieta que afecta colateralmente a la vía pecuaria "Vereda de la Venta de San Antón". Para permitir la continuidad de la Vereda salvando la rotonda, se deberá reservar suelo para que la vía pecuaria bordee la misma con el fin de instalar un camino perimetral separado de la calzada y con pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias en calzada. En el vial debe señalizarse el cruce con el dominio público pecuario con la señal de "paso de ganado", con señales de reducción de velocidad y bandas sonoras transversales al eje de la calzada, realizando un tratamiento diferenciado a la zona de cruce y un paso de peatones. El cruce deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
14. En el Plan Parcial se respetarán los árboles existentes siempre que sea posible y en caso contrario y previo informe justificativo de la Oficina Técnica Municipal, se aplicará el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, para su aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 7 de noviembre de 1991.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES PÚBLICAS		CESIONES SEGÚN LA LSCM9/2001	TOTAL	PROPUESTA MODIFICACIÓN PGOU		
Supramunicipales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ² Cumpliendo simultáneamente que la red de VIS sea 17.288,06 m ²	51.864 m ²	Convenio Monetización VIS ³ (17.288 m ²)		51.864,14 m²
	Zonas verdes y espacios libres			Convenio Expropiación viario M-503 (26.428 m ²) + 8.148,14 m ² ⁴		
	Equipamientos sociales					
	Servicios urbanos					
Generales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ²	181.524 m ² s	Red Viaria 52.000 m ² s	55.900 m ² s	518.884 m²s
				Servicios Urbanos 3.900 m ² s		
	Zonas verdes y espacios libres			Zonas Verdes y espacios libres 384.970m ²		
	Equipamientos sociales			Equipamientos sociales 78.014 m ² s		
	Zonas verdes y	30m ² s/100m ² e	77.796 m ²			77.908,90 m²s

³ Convenio suscrito el 10 de mayo de 2010 con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

⁴ Para la duplicación de la M-503 se han obtenido mediante Convenio y Acta de Ocupación firmado entre los propietarios afectados y la Comunidad de Madrid, 26.428 m²s. El resto de suelo, 8.148,14 m² deberán incluirse en el ámbito.

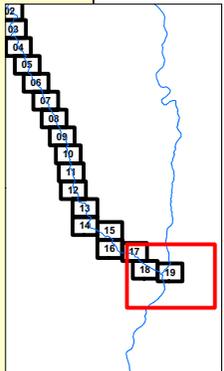
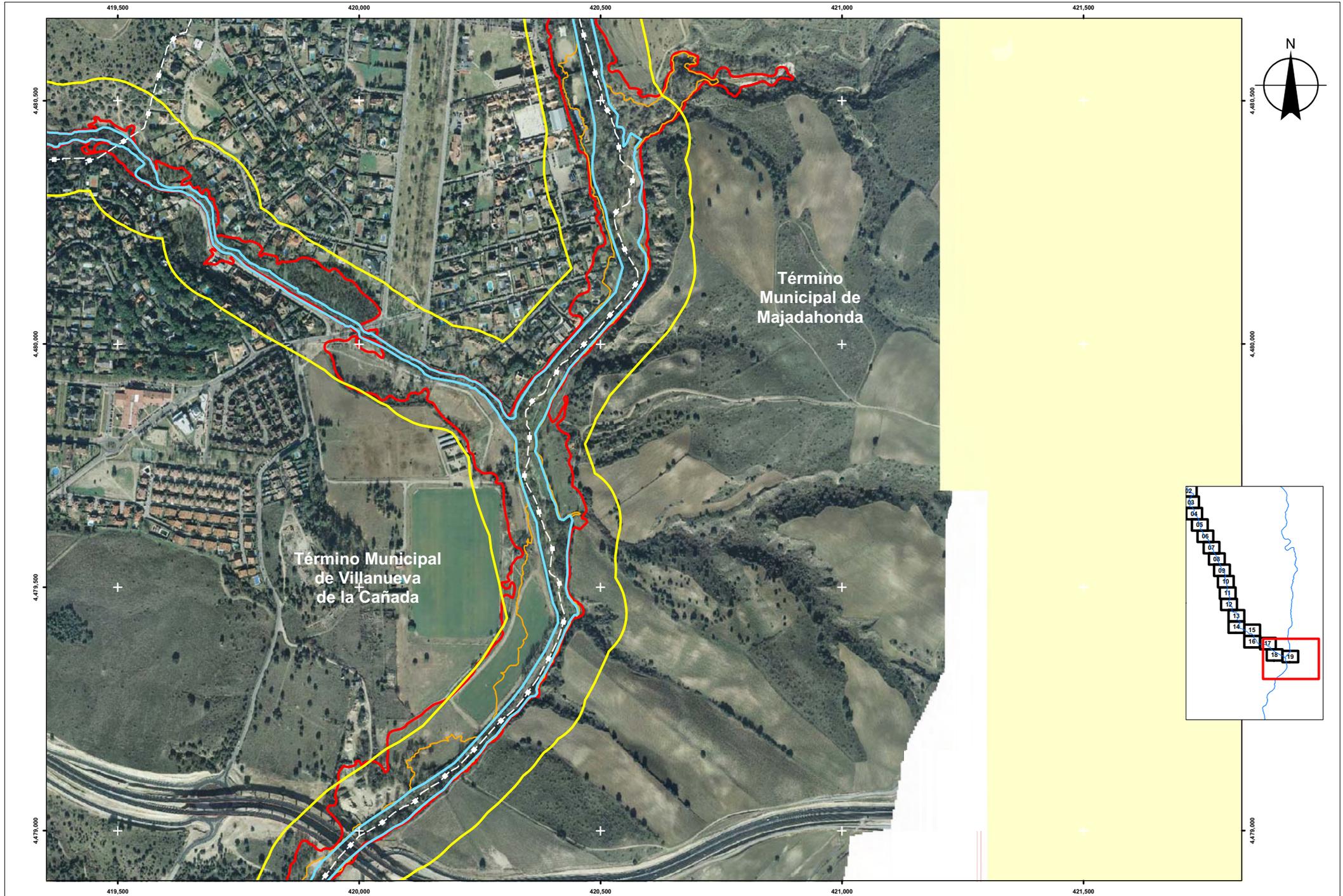


Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES PÚBLICAS		CESIONES SEGÚN LA LSCM9/2001	TOTAL	PROPUESTA MODIFICACIÓN PGOU	
Locales	espacios libres	RL >77.796 m ²		Zonas verdes y espacios libres	77.908,90 m ²
	Equipamientos sociales	Cumpliendo simultáneamente que la red de zonas verdes y espacios libres sea RLV > 38.898 m ² a		-	
	Servicios Urbanos			-	

ANEXO 2

ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DE ZONAS INUNDABLES DEL RÍO GUADARRAMA Y DEL ARROYO DE LOS PALACIOS



Legenda:

 DPH	 T.500	 Policia	 ZFP
---	---	---	---



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

ANEXO 3

INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LOS DIVERSOS ORGANISMOS PÚBLICOS



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Todos los informes y sus condicionantes y determinaciones emitidos por las distintas Administraciones Públicas afectadas y empresas de suministro de servicios han sido recogidos en el Estudio de Incidencia Ambiental conforme a las directrices del "Documento de Referencia" emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 22 de mayo de 2013, que se adjunta como **Anejo 4**, son los siguientes:

1. Informe del Canal de Isabel II de 19 de abril de 2013 que se remite a los Informes emitidos sobre la viabilidad del suministro y puntos de conexión exterior a la red general de 11 de junio de 2004 y de 26 de septiembre de 2008

En relación con la red de distribución y alcantarillado, es de aplicación (i) el Convenio para la Gestión Integral del Servicio de Distribución de 30 de junio de 2010 suscrito entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y (ii) el Convenio de Colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, la Comunidad de Madrid y el Canal de Isabel II para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Villanueva de la Cañada suscrito en la misma fecha.

- Respecto a la demanda de recurso hídrico:

Se establece que el caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, es de 53,5 l/s (4.622,7 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 95,39 l/s para un desarrollo estimado de 643 viviendas multifamiliares y 654 unifamiliares con una superficie edificable de 193.826 m².



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

- Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Se deberá realizar una conexión a la red de abastecimiento existente en la tubería de diámetro 600 mm de fundición dúctil, denominada Arteria Conducción Valmayor-El Olivar, que discurre paralela a la carretera M-509, en un punto próximo a su intersección con la carretera M-503.

Desde el punto de conexión principal partirá una conducción de fundición dúctil y diámetro de 250 mm que discurrirá paralela a la carretera M-503 hasta el límite de la actuación, donde se instalará un depósito de regulación, correspondiente a la demanda de consumo medio de 24 horas, y que, según los datos facilitados en la petición de viabilidad, es de 4.700 m³ de capacidad. Igualmente se deberá instalar una válvula reguladora de presión próxima a la entrada del depósito.

La conducción de diámetro 250 mm propuesta deberá unirse o dejarse preparada para su unión, en función de que esté ejecutada o no, con la nueva tubería de diámetro 1.200/1.000 mm prevista desde el Canal de Valmayor para el refuerzo de la conducción de diámetro 600 mm existente.

En la fase de redacción del proyecto de la red de distribución se estudiará la sectorización y diámetros de la red e instalarse en la parte alta del grupo de presión.

En cuanto a la red de distribución interior, de acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012), deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano que se incluya en el proyecto de urbanización, deberá recoger la conexión exterior anteriormente descrita, cumplir con las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II para su aprobación.

- Respecto al riego de zonas verdes de uso público:

El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y el Canal de Isabel II suscribieron, el 25 de enero de 2006, un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Villanueva de la Cañada para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Villanueva de la Cañada. Posteriormente, se firmó una Adenda a este Convenio de fecha 29 de septiembre de 2009.

No se colocarán bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II Gestión, S.A., siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II Gestión, S.A. para su aprobación.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

- Respecto a la depuración de aguas residuales:

Aproximadamente el caudal de vertido de aguas residuales que genera el ámbito es de 3.626,9 m³/día. En la actualidad en la zona noreste del municipio de Villanueva de la Cañada depura sus aguas residuales en la EDAR de Guadarrama Medio, situada en los términos municipales de Villanueva de la Cañada y Brunete, gestionada por el Canal de Isabel II, Gestión S.A. Esta EDAR se encuentra al límite de su capacidad por lo que el caudal de vertido de aguas residuales generado por el ámbito "Los Cantizales" podrá ser tratado en la EDAR de Guadarrama Medio, siempre y cuando haya entrado en servicio o bien la futura EDAR de Brunete o en la futura EDAR de Las Rozas Oeste.

- Respecto a la red de saneamiento:

La red de saneamiento interior propuesta es de tipo separativa. En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a un cauce público. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para pluviales.

No se podrá incorporar los colectores, emisarios y demás instalaciones de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Además, en el proyecto de urbanización de este ámbito, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

En el caso de que el caudal de vertido de aguas residuales generadas por el ámbito se tratasen en la futura nueva EDAR de Brunete, la red de aguas residuales se conectará al emisario existente denominado A7 según el Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid (diciembre 2009), actualmente en tramitación, por lo que se deberá cumplir con el artículo 8 del Decreto 170/98 solicitando autorización de conexión al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de saneamiento interior, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del mismo, deberá cumplir con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006) y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II.

- Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Los promotores del ámbito contribuirán a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y 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.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

La ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán definirse en un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y el Canal de Isabel II Gestión, S.A. y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del Proyecto de Urbanización al pago correspondiente de la cantidad asignada y al cumplimiento por parte de promotores, de los condicionantes incluidos en el informe de viabilidad y conexión exterior necesaria que haya emitido el Canal de Isabel II.

Asimismo, el Canal de Isabel II condicionará la recepción de la red de distribución del ámbito y su conexión al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo, entre ellas, la puesta en servicio del refuerzo de la Arteria "Canal de Valmayor-Navalcarnero Tramo I: Canal de Valmayor-Villanueva de la Cañada", así como de la futura EDAR de Brunete o bien de la futura EDAR de las Rozas Oeste.

2. Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 8 de febrero de 2013 y de 11 de diciembre de 2003.

La actuación prevista se desarrollará sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación. De acuerdo con la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. No obstante, toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Los cauces se mantendrán abiertos, evitando cualquier tipo de canalización, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias para períodos de retorno de hasta 500 años. En este sentido, se aportan los estudios hidrológicos y los cálculos hidráulicos correspondientes.

Los alcantarillados tienen carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores se situarán fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Las redes de colectores y los aliviaderos contemplarán que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado.

Si se construyera una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reserva de suelos para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas que eviten la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas. Asimismo, todos los depósitos de combustibles y redes de distribución, tanto subterráneas como aéreas, deberán ir debidamente



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

sellados y estancos para evitar igualmente infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar igualmente pruebas de estanquidad.

En la fase de desarrollo del Proyecto se remitirá a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria que justifique la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

3. Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de 15 de febrero de 2013

La Dirección General de Evaluación Ambiental considera adecuada la propuesta de clasificación del ámbito "Los Cantizales" que mantiene como Suelos No Urbanizables aquellos que a través de las distintas figuras previstas en la legislación sectorial, se les dota de una especial protección como los montes preservados y el espacio afectado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama, sin impedir que estos puedan adscribirse como Sistemas Generales adscritos,

Con anterioridad al inicio de las obras se deberá solicitar informe arqueológico preceptivo a la Dirección General de Patrimonio Histórico.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

4 Informe del Área de Vías pecuarias de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 27 de marzo de 2013 que se remite a lo ya informado en fecha 12 de febrero de 2004

El ámbito no se encuentra atravesado por ninguna vía pecuaria, no obstante es colindante con las vías "Cordel Segoviano" y "Vereda de la Venta de San Antón", por ello cualquier actuación que pudiera afectar a las mismas, será necesario pedir la previa autorización al organismo correspondiente.

Todos los servicios de energía eléctrica, saneamiento, conducciones en general, deberán evitar que su trazado atravesase o se solape con las vías pecuarias. No obstante, antes de iniciar cualquier actuación se deberá solicitar la delimitación exacta del trazado de las vías pecuarias.

Por lo que respecta a la ordenación estructurante, está prevista una glorieta al Noreste del ámbito que afecta a la Vereda. Actualmente sobre la Vereda discurre una calle pero con la realización de la glorieta se agrava e impide el tránsito por la misma. Para solucionar este problema se contempla la realización de un paso para peatones y usuarios de la vía pecuaria que permita el paso en condiciones de seguridad. Para ello en la ordenanza de red viaria se añadirá lo siguiente:

"Para permitir la continuidad de la Vereda salvando la rotonda, se deberá reservar suelo para que la vía pecuaria bordee la misma con el fin de instalar un camino perimetral separado de la calzada y con pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias en calzada.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

En el vial debe señalizarse el cruce con el dominio público pecuario con la señal de "paso de ganado", con señales de reducción de velocidad y bandas sonoras transversales al eje de la calzada, realizando un tratamiento diferenciado a la zona de curce y un paso de peatones.

El cruce deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Igualmente se grafiará en el plano el camino que bordee la rotonda y que permitirá el paso por la misma"

Asimismo, la ordenanza de red viaria contemplará las siguientes condiciones:

- Condiciones de uso. Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en cuanto a usos compatibles y complementarios allí definidos.
- Condiciones específicas:
 - En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (ROE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
 - El acondicionamiento de estas áreas deberá recoger:



- La instalación de señales de vías pecuarias, según modelo de la Dirección General del Medio Ambiente.
 - Un camino central de zahorra compactada de 4/5 metros de anchura aproximadamente.
 - Plantación perimetral con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 m de altura y arbustos) con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
 - La colocación de hitos en los laterales (bloques de piedra natural o balizas metálicas).
 - En las zonas de cruce al mismo nivel se instalarán señales de paso de ganado, paso de peatones, pavimento diferenciado distinto al asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc), y bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de velocidad dependiendo del tráfico rodado. Asimismo no se instalarán bordillos, escalones, ni aparcamientos o estructuras que por su altura o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:
 - a) En los viarios ya contruidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras, debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.



En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel y, si las condiciones de seguridad lo permitiesen, podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento será de materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etcétera), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el Organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del Organismo promotor. Mientras dicho cruce no se aprobado, si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de esta zona.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.), se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (*De otras ocupaciones temporales*) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Los elementos de las redes como pozos, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.



- En cuanto a ocupaciones y concesiones debemos tener en cuenta que en los terrenos de vías pecuarias solo se podrán autorizar ocupaciones temporales, nunca permanentes.
- El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de esta zona están prohibidos por la legislación vigente.

- Instrucciones para el Proyecto de Urbanización en materia de Vías Pecuarias El proyecto de urbanización, que desarrolle el plan parcial, recogerá el contenido relativo al acondicionamiento de las vías pecuarias y de los cruces con viarios que garantizará los usos establecidos en la legislación y su conservación. En el acondicionamiento se incluirá al menos lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General del Medio Ambiente.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies autóctonas y adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento al menos los dos primeros años, así como la reposición de marras correspondientes durante esos años.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra
- Señales verticales de límite de velocidad a 20 kilómetros/hora.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etc).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.
- No se instalarán bordillos, ni escalones, ni obstáculos que impidan o dificulten los usos legales recogidos en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se remitirá al organismo responsable de vías pecuarias, separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

5. Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 10 de enero de 2013



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

De acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Estudio de Incidencia Ambiental deberá incluir un informe de caracterización de la calidad de los suelos para determinar si éstos presentan indicios de afección en cuyo caso, el informe deberá delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación o si por el contrario, los suelos no se encontrasen afectados por afecciones, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional para que sirva como base de comparación.

Las conclusiones que se obtengan del informe de caracterización de la calidad de los suelos se deberán incluir en las fichas urbanísticas, de forma que, cuando corresponda, se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, la inclusión del correspondiente Estudio de Caracterización Analítica.

El contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización serán los expresamente contemplados en el Informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 10 de enero de 2013.

6. Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid de 18 de enero de 2013

Las conexiones que afecten a la carretera de la Comunidad de Madrid M-503 deberán definirse en proyectos específicos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

obtención de suelo necesario, indemnizaciones y construcciones de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por el desarrollo correspondiente, lo cual deberá ser indicado expresamente en la ficha urbanística.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.

7. Informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de abril de 2013

De conformidad con lo indicado en el Informe de la Dirección General de Medio Ambiente, se excluyen los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, así como los que corresponden a los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, manteniendo ambos suelos la clasificación como Suelos No Urbanizables de especial protección.

En una franja periférica de protección del Parque Regional de 100 metros de ancho, se implantarán usos no agresivos al espacio protegido clasificándose como superficie destinada a red general de espacios libres.

Asimismo, en relación con los hábitats que se encuentra dentro del ámbito, se preservará la existencia de los mismos.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

En el caso de que los terrenos forestales del sector se clasificaran como suelos urbanizables, se aplicarán las medidas compensatorias previstas en la Ley 16/199.

8. Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de 13 de febrero de 2013

De acuerdo con este Informe, el término municipal de Villanueva de la Cañada y el ámbito de “Los Cantizales”, no se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáutica Legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, ni se ve afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

RESÚMEN EJECUTIVO

SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO

“LOS CANTIZALES”



A continuación se transcribe la ficha del Sector con las características de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente, sobre la delimitación del ámbito, superficies, calificaciones del suelo, usos, redes públicas..., conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Superficie del Sector Urbanizable	Redes adscritas al Sector:	Intensidad de Aprovechamiento	Aprovechamiento Real	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado
(Red Supramunicipal ampliación M-503 8.148,14 m ² + Equipamientos: 78.014 m ² + Infraestructura Viaria: 52.000 m ² + Neto Sector Urbanizable: 460.957,86 m ²)	Supramunicipales: ampliación M-503 según Convenio: 26.428 m²	m ² edif/m ² suelo	m ² edificables	m ² eutc/ m ² edificables	m ² eutc
	Generales: 435.871,73 m²				
m ² de suelo	m ²	m ² edif/m ² suelo	m ² edificables	m ² eutc/ m ² edificables	m ² eutc
599.120	462.299,73	0,4328364	259.321	1.00	259.321
Aprovechamiento Tipo AT = $\frac{\text{Aprovechamiento lucrativo (m}^2\text{c eutc)}}{\text{Superficie del sector + Redes adscritas}}$		$AT = \frac{259.321}{599.120 + 462.299,73} = \frac{259.321}{1.061.419,73} = 0,24431522 \text{ eutc/m}^2\text{s}$			
Aprovechamiento máximo del Sector "Los Cantizales" $1.061.419,73 \text{ m}^2 \times 0,24431522 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2\text{s} = 259.321 \text{ m}^2 \text{ eutc}$					



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
Iniciativa de Planeamiento	Privada
Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Superficie del Sector	59,9120 Ha
Superficie de las Redes Supramunicipales Adscritas	3,4576 Ha¹
Superficie de las Redes Generales Adscritas	43,5871 Ha
Superficie Total	106,1419 Ha

¹ A efectos del sumatorio de la superficie total del Sector se excluyen como redes supramunicipales adscritas, la superficie de 8.148, 14 m² por estar incluida dentro de la superficie del Sector al ser suelo urbanizable pendiente de obtener como red supramunicipal.



<u>Determinaciones para el Planeamiento</u>		
- Uso Global:		Residencial Unifamiliar y/o Multifamiliar
- Redes supramunicipales:		34.576,14 m²
- RG-SP-01: A obtener con la presente Modificación Puntual: 8.148,14 m²		
- Ya obtenidas por la Comunidad de Madrid, para M503 mediante Convenio y Acta de Ocupación: 26.428 m ² s		
- Viviendas públicas de integración Social (VIS) (Convenio de Monetización de 10 de mayo de 2010 suscrito con la Consejería de MA, Vivienda y OT por un importe correspondiente a la compensación de 17.288 m²)		
- Total Redes Supramunicipales: 51.864,14 m²		
REDES PÚBLICAS GENERALES exteriores adscritas para su obtención:		
• Espacios Libres:		
RG-EL-01:	129.859 m ²	384. 970 m²
RG-EL-05:	203.014 m ²	
RG-EL-06:	52.097 m ²	
• Montes Preservados:		
RG-01-MP:	6.255,13 m ²	47.001,73 m²
RG-02-MP:	16.802,83 m ²	
RG-03-MP:	23.943,77 m ²	
• Infraestructura :		
RG-SU-01 :	3.900,00 m ²	3.900,00 m²
Total Redes Generales adscritas:		435.871,73 m²
REDES PÚBLICAS GENERALES Interiores:		
• Equipamiento Social:		
RG-EQS-01:	13.800 m ²	78.014 m²
RG-EQS-02:	64.214 m ²	
• Infraestructura viaria:		
RG-Red Viaria:	52.000 m ²	52.000 m²
Total Redes Generales Interiores :		130.014 m²



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES PÚBLICAS LOCALES:		
RL-EL-01:	9.561,40 m ²	77.908,90 m²
RL-EL-02:	17.427,60 m ²	
RL-EL-03:	30.539,90 m ²	
RL-EL-04:	9.723 m ²	
RL-EL-05:	10.657 m ²	
Total Redes Locales:		77.908,90 m²
• Densidad máxima:		22 viv/Ha
• Cantidad de aprovechamiento máximo:		259.321 m²e
• Intensidad de aprovechamiento:		0,4328364 m²/m²
• Número máximo de viviendas:		1.297 viv
• Viviendas de Protección Oficial:		15% de las unidades residenciales ²
• Tipología de la edificación:		unifamiliar aislada y/o pareada y multifamiliar
• Uso global excluyente:		Industrial
• Usos compatibles:		Terciario comercial
• Altura máxima de edificación sobre rasante:		Unifamiliar: II Plantas Multifamiliar: III Plantas

² En aplicación de la D.A. 6º de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid y del Protocolo entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y la Comunidad de Madrid de 19 de marzo de 1996.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

Determinaciones para la gestión y ejecución

• Área de Reparto:	independiente
• Coeficiente de Homogeneización:	1,0000
• Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable incluidas las Redes Públicas adscritas para su obtención	AT= 0,24431522 eutc/m ² s

Observaciones

Se han respetado los cauces y masas arboladas, integrándolos dentro de la ordenación como Espacios Libres y Zonas Verdes de cesión gratuita al Ayuntamiento.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES PÚBLICAS		CESIONES SEGÚN LA LSCM9/2001	TOTAL	PROPUESTA MODIFICACIÓN PGOU	
Supramunicipales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ² Cumpliendo simultáneamente que la red de VIS sea 17.288,06 m ²	51.864 m ²	Convenio Monetización VIS ³ (17.288 m ²)	
	Zonas verdes y espacios libres			Convenio Expropiación viario M-503 (26.428 m ²) + 8.148,14 m ² ⁴	
	Equipamientos sociales				
	Servicios urbanos				
Generales	Infraestructuras	20m ² s/100m ² e RGI > 51.864 m ²	181.524 m ² s	Red Viaria 52.000 m ² s	55.900 m ² s
				Servicios Urbanos 3.900 m ² s	
	Zonas verdes y espacios libres	20m ² s/100m ² e RGZV >51.864 m ²		Zonas Verdes y espacios libres 384.970m ²	
	Equipamientos sociales	30m ² s/100m ² e RGES >77.796 m ²		Equipamientos sociales 78.014 m ² s	
	Zonas verdes y	30m ² s/100m ² e	77.796 m ²	77.908,90 m²s	

³ Convenio suscrito el 10 de mayo de 2010 con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

⁴ Para la duplicación de la M-503 se han obtenido mediante Convenio y Acta de Ocupación firmado entre los propietarios afectados y la Comunidad de Madrid, 26.428 m²s. El resto de suelo, 8.148,14 m² deberán incluirse en el ámbito.



Ayuntamiento de
Villanueva de la Cañada

REDES PÚBLICAS		CESIONES SEGÚN LA LSCM9/2001	TOTAL	PROPUESTA MODIFICACIÓN PGOU	
Locales	espacios libres	RL >77.796 m ²		Zonas verdes y espacios libres	77.908,90 m ²
	Equipamientos sociales	Cumpliendo simultáneamente que la red de zonas verdes y espacios libres sea RLV > 38.898 m ² a		-	
	Servicios Urbanos			-	