

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**119****VILLANUEVA DE LA CAÑADA**

## URBANISMO

Por resolución de la Alcaldía-Presidencia, de 12 de junio de 2025, se adoptó el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva resuelve:

«1. Aprobar definitivamente el proyecto de modificación del proyecto de urbanización del Sector 1 “Los Pocillos” del PGMOU vigente, promovido por los propietarios constituidos en Junta de Compensación, debiendo dar cumplimiento a lo que se establece en el siguiente condicionado:

Antes del inicio de las obras de urbanización:

- Debe efectuarse el trasplante del arbolado que vaya a ser afectado, de conformidad con el Estudio de afección a la vegetación en las obras de urbanización del Sector que contiene el proyecto de urbanización, debiendo ponerse en conocimiento de la Oficina Técnica Municipal al objeto de consensuar la ubicación.
- Deberá vallarse la zona colindante con los tres arroyos existentes en el ámbito del Sector, calificada de zona verde pública, con valla plástica de retención, al objeto de evitar afección alguna sobre el dominio público hidráulico y proteger el ámbito de las futuras zonas verdes públicas.
- Deberá presentarse garantía, por la correcta ejecución de las obras de urbanización, por importe de 7.651.567,95 euros (10 % del importe total previsto de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 108 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- Deberá presentarse garantía por la correcta gestión de residuos derivados de las obras de urbanización, por importe de 4.273.941,06 euros (Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid).

Condiciones generales:

- Se deberán cumplir todos los condicionantes ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 29 de marzo de 2021.
- En caso de afección al Cordel de la Espernada, se estará a lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Será necesario realizar un control arqueológico y paleontológico exhaustivo del movimiento de tierras de la mitad sur del Sector, en la zona colindante al yacimiento arqueológico Ermita de San Sebastián y alrededores, recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid (CM/176/0001) (Informe de la D. G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 24 de junio de 2019).
- 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 al Área de Conservación y Explotación de la Dirección General de Carreteras, y cumplirse las condiciones que se establezcan en el correspondiente informe que al efecto emita dicha Dirección General y que fue solicitado por este Ayuntamiento el día 9 de octubre de 2023.
- No se podrá producir vertido alguno de aguas pluviales al Río Aulencia sin la previa autorización de vertido emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Una vez emitida dicha autorización, deberá redactarse un proyecto específico del tanque laminador y colector emisario que deberá ser soterrado y sometido a conformidad técnica del Canal de Isabel II.
- No se podrá afectar en ningún caso al dominio público hidráulico de los Arroyos existentes en el Sector hasta que la Confederación Hidrográfica del Tajo emita el correspondiente informe tanto de delimitación del dominio público hidráulico,

zona de servidumbre y policía de cauces afectados como la autorización para ejecución de obras en dicho dominio público hidráulico.

- Deberán cumplirse las condiciones establecidas en la Adenda al Convenio de Gestión Integral para la ejecución de infraestructuras hidráulicas suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y el Canal de Isabel II, de fecha 8 de septiembre de 2004 y en el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S. A. M. P., de fecha 14 de agosto de 2024.
- Antes de la ejecución de cada infraestructura específica y de las obras asociadas deberá contarse con la oportuna conformidad técnica de la Compañía u organismo competente: Canal de Isabel II, Iberdrola, Confederación, etc. Si como consecuencia de dichas conformidades o autorizaciones específicas resultase alguna modificación significativa, deberá redactarse y tramitarse la oportuna modificación del proyecto de urbanización y, en su caso, del proyecto de reparcelación.
- En la firma del acta de replanteo de las obras deberán adjuntarse las conformidades y autorizaciones sectoriales pertinentes, y, en caso de que alguna de ellas no se haya resuelto, deberá quedar indicado en un plano a tal efecto la parte de la urbanización cuyo inicio quedará pendiente de dicha autorización.
- Deberán ejecutarse todas las conexiones exteriores de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, red viaria, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y agua regenerada, en base a los proyectos específicos a redactar y tramitar ante los organismos competentes en dicha materia. Se seguirán los procedimientos ambientales de acuerdo con la legislación ambiental.
- En caso de ser necesaria la instalación de una EDAR compacta o un retenedor de fecales, estas nuevas instalaciones requerirán de aprobación municipal, del Canal de Isabel II y de autorización de vertido de aguas residuales depuradas (artículo 246.1 RDPH) que deberá ser concedido por la Confederación Hidrográfica del Tajo. La concesión de licencia de edificación, en este caso, quedará condicionada a la obtención de dicha autorización. El mantenimiento de la EDAR compacta o del retenedor de fecales será competencia de la Junta de Compensación del Sector 1 o de la Entidad de conservación que se constituya al efecto, hasta que sea posible la conexión de los vertidos a la Depuradora existente que debe ser objeto de ampliación.
- Los elementos específicos de pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, y alumbrado público, deberán ser autorizados por la Oficina Técnica Municipal, con carácter previo a su suministro y colocación.
- El plazo previsto para la ejecución de las obras es de dieciocho meses, según proyecto, desde el día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo y el de garantía será de un año desde la recepción provisional de las obras por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, si bien en el caso de las zonas verdes públicas dicha garantía se extiende a un período de dos años.

Simultaneidad de obras de urbanización y edificación:

- Únicamente podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:
  - Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, especialmente.
    - La EDAR existente sólo tiene capacidad para tratar los vertidos generados por 105.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable del Sector. Por tanto, una vez superados estos, el desarrollo de las actuaciones quedará condicionado al inicio de las obras de ampliación de la EDAR y del tanque de laminación. Todo ello sin perjuicio de que, suscrito, con fecha 14 de agosto de 2024, Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S. A. M. P., la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2024 adoptó el acuerdo: “El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada se compromete a no conceder licencias de obra y/o edificación en el ámbito del Plan Parcial del Sector 1 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana sin la expresa autorización del Canal de Isabel II, S. A., M. P., con el objeto de no su-

perar la capacidad de depuración actual de la EDAR de Villanueva de la Cañada y hasta tanto no se ejecute la ampliación de la misma o se den las circunstancias precisas que hagan innecesaria dicha autorización.

Así mismo, deberá estar garantizado el suministro eléctrico para todas aquellas viviendas para las que se solicite la simultaneidad.

- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar las obras pendientes de ejecutar, en el momento de la solicitud de la licencia para completar la urbanización del Plan Parcial y la conexión con los servicios exteriores que se han detallado anteriormente, en el porcentaje de la propiedad que represente en el Sector, debiendo estar al corriente en el pago de los gastos de urbanización con la Junta de Compensación.
- Que, en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte de la edificación.
- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.
- En caso de solicitud de licencias con anterioridad a que se considere suficiente el grado de urbanización a juicio de la Administración, una vez solicitado la correspondiente autorización al Canal de Isabel II, se podrá informar y conceder la licencia si bien se condicionará su eficacia a la ejecución de las obras de urbanización que se consideren en ese momento.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y notificar la presente resolución a la Junta de Compensación del Sector 1 “Los Pocillos”, significándole que pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente a su notificación».

Villanueva de la Cañada, a 12 de junio de 2025.—El alcalde (firmado).

(02/9.639/25)

