



## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN.....</b>	<b>2</b>
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	2
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	3
1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	5
1.4. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	6
1.5. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA .....	7
1.5.1. Planeamiento vigente .....	7
1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone .....	11
1.5.3. Alternativas de Planeamiento.....	13
1.6. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO .....	16
1.7. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA .....	24
<b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>25</b>
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	25
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado .....	25
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables .....	30
2.1.3. Necesidades a satisfacer y estudio de alternativas.....	31
2.1.4. Fase de consultas .....	34
2.2. PAUTAS SOBRE EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	36
EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEBERÁ DAR COBERTURA A LAS PROPUESTAS QUE INCLUYA EL PLAN GENERAL, DE MANERA QUE LAS CONCLUSIONES AMBIENTALES QUE OBTENGA SE TRASLADEN A LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS, INCLUIDA LA NORMATIVA, Y DE MANERA EXPRESA A LAS FICHAS DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS QUE SE VEAN AFECTADOS.....	36
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES... ..	38
2.4. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL .....	38
2.4.1. Informe del gestor de espacios protegidos .....	39
2.4.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General: .....	44
2.5. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL .....	57
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	57
2.7. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.....	58
2.7.1. Infraestructuras eléctricas .....	58
2.7.2. Infraestructuras viarias .....	60
2.7.3. Infraestructuras de telefonía .....	63
2.7.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas .....	64
2.8. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES.....	64
2.9. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS .....	64
2.10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	66
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	67
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	69
2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	71
2.14. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	76
2.15. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA.....	84
2.16. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS .....	86
2.17. RESIDUOS .....	86
2.18. PROTECCIÓN DE LA SALUD .....	87
2.19. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO .....	88
2.20. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO .....	88
2.21. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	89
2.21.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes.....	89
2.21.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas .....	89
2.22. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....	89
2.23. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	90
2.24. VIGILANCIA AMBIENTAL .....	90



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad

SIA 18/096  
10-UB2-00099.3/2018

## INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL / DOCUMENTO DE ALCANCE

**Documento:** Nº Registro. 10/165107.9/18, de 11 de mayo de 2018  
**Asunto:** Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva. Informe previo de Análisis Ambiental / Documento de Alcance  
**Nº de expediente:** SIA 18/096; 10-UB2-00099.3/2018  
**Municipio:** Sevilla La Nueva

En contestación a su escrito, recibido en fecha 11 de mayo de 2018, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sevilla La Nueva, debo significarle que esta Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

#### 1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 23 de abril de 2018 y número de registro 10/144341.9/18 el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla La Nueva remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la tramitación conjunta del "Informe de Impacto Territorial" (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013, indicando que:

*"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."*



Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo y Suelo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo y Suelo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite a la Dirección General de Medio Ambiente la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva adjuntando la documentación necesaria con fecha 11 de mayo de 2018 y nº de registro 10/165107.9/18.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo y Suelo se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el documento de Avance, se hizo con fecha 23 de abril de 2018. (BOCM nº 96)

Con fecha 18 de mayo de 2018 se comunica tanto al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva como a la Dirección General de Urbanismo y Suelo que examinada la documentación integrante del expediente, esta resulta insuficiente a los efectos del cumplimiento de la legislación sectorial que le es de aplicación, siendo necesaria documentación complementaria de la situación preoperacional del plan.

Con fecha 23 de mayo de 2018 se comunica tanto al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva como a la Dirección General de Urbanismo y Suelo que, con fecha 10 de mayo de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Sevilla La Nueva. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental / Documento de alcance.

Con número 10/191341.9/18 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 3 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Sevilla La Nueva remite la documentación complementaria solicitada.

Con fecha 24 de agosto de 2018 el Ayuntamiento de Sevilla La Nueva remite certificado del resultado de la información pública del avance y una relación de las alegaciones presentadas.

Con fecha 25 de octubre de 2018 y número de registro de entrada 10/329235.9/18 en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Sevilla La Nueva remite la totalidad de las sugerencias y alegaciones recogidas durante el plazo de información pública del Avance del Plan General.

## **1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública**

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de abril de 2018 acordó someter a información pública el documento de avance y el documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana y por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles.



La publicación del acuerdo en el BOCM nº 96 del día 23 de abril de 2018, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Según consta en el certificado del secretario municipal con entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en fecha 24 de agosto de 2018, el trámite de información pública se inició el día 19 de abril de 2018 y finalizó el día 2 de julio de 2018, con un total de 37 alegaciones o sugerencias recibidas.

De las alegaciones presentadas, 16 son de particulares, 13 de empresas, 1 de la Agrupación de propietarios de fincas rústicas de Sevilla La nueva, 2 de Juntas de Compensación, 1 del PSOE, 1 del IUCM-LV, 1 de Ecologistas en Acción, 1 de Iberdrola y 1 del Canal de Isabel II.

La mayor parte de las alegaciones tienen carácter urbanístico: solicitudes de cambio de ordenanza, petición de cambios de calificación de los usos del suelo, mantenimiento de usos/edificabilidades de las NN.SS vigentes, petición de gestión de servicios y conservación de las urbanizaciones a cargo del Ayuntamiento, cambio de criterio del número máximo de viviendas, etc...

De entre las alegaciones de carácter ambiental se destacan las que hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Cambios de clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable a urbano
- Discrepancia sobre la nueva localización del descansadero de los Pozos del Tejar
- No disminución de tamaño de parcelas para no elevar la densidad de viviendas
- Incumplimientos respecto a la a la “protección del paisaje urbano” y protección y mejora de la escena y la calidad urbana del Casco Antiguo.
- Falta de información respecto a los bienes de interés cultural y patrimonial existentes en el municipio.
- Estudio adecuado del transporte público y de movilidad urbana con la ubicación de la Estación de autobuses próximo al núcleo urbano.
- Soterramiento de tendidos eléctricos en suelo urbano
- Falta de capacidad de la demanda eléctrica para media tensión, necesidad de reserva de suelo para subestación eléctrica.
- Desarrollar únicamente las parcelas de suelo residencial listas para construir
- Quitar la calificación de suelo residencial de los sectores no desarrollados: AH-7, AH-9, SR-A, SR-C y SR-J, y calificarlos como Zonas Verdes, bien manteniendo el carácter de zona verde de las NN.SS.de 2001(SR-J), bien por conservar los ejemplares de encinas
- Incorporación de los elementos patrimoniales del Catálogo de patrimonio en la propuesta de ordenación.
- Solución de conexión del centro urbano con la urbanización Los Manantiales, clasificando como Redes Generales Exteriores adscritas a los desarrollos urbanos la ejecución de un vial (rodado, peatonal y ciclable) de conexión, mediante el eje del camino de Sevilla La Nueva con la prolongación de la C/Jose Antonio, a través del sector SR-A, ordenación marcada como estructurante en las Normas Subsidiarias y que en el Avance propuesto se elimina.



- Canal de Isabel II Gestión hace una serie de indicaciones respecto a las infraestructuras de su titularidad, regulación relativa a las bandas de infraestructuras y normas para redes de saneamiento y reutilización del agua.

Además, este organismo solicita:

- o *flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima*
- o *que se contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.*

Todos estos aspectos relacionados anteriormente han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

No obstante, respecto de la alegación del Canal de Isabel II hay que señalar que las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección están reguladas por la Ley del Suelo y por la normativa sectorial correspondiente, sin perjuicio del sometimiento a los procedimientos de evaluación ambiental recogidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre que sean de aplicación.

### 1.3. Descripción del ámbito

En municipio de Sevilla la Nueva se localiza en la parte suroeste de la Comunidad de Madrid, a 38 kilómetros de Madrid. Tiene una extensión de 25,1 km<sup>2</sup>. Linda con los municipios de Villanueva de Perales, Brunete, Villaviciosa de Odón, Navalcarnero y Villamanta, correspondiendo la mayor parte del término a la Cuenca de Guadarrama.

El municipio está formado por el centro urbano y 3 enclaves urbanos dispersos, en torno a las infraestructuras viarias existentes: M-600 y M-523, con las siguientes superficies (referidas solo a los suelos urbanos consolidados):

- Centro urbano: 126,35 has
- Urbanización Los Manantiales: 38,86 has
- Urbanización Los Cortijos: 112,86 has
- Urbanización Valdelagua: 3,74 has

Total: 281,81 has (11,27% del T.M.)

El término municipal presenta un relieve es poco accidentado, existiendo abundantes arroyos que vierten directamente, o a través de otros subsidiarios, en los ríos Perales (al Oeste) y Guadarrama (al Este).

Los encinares, acompañados de otras especies arbóreas propias de los climas mediterráneos secos y templados, constituyen las principales manchas arbóreas del término municipal, configurando las amplias superficies de terreno forestal, Montes Preservados y espacios naturales protegidos existentes en el municipio, totalmente incluido en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Encinares del río Alberche y Cofio” y la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”.

Por lo que se refiere al paisaje agrícola predominan los cultivos de secano junto a algunas manchas ocasionales de viñedo y olivar en la zona sureste del término municipal.



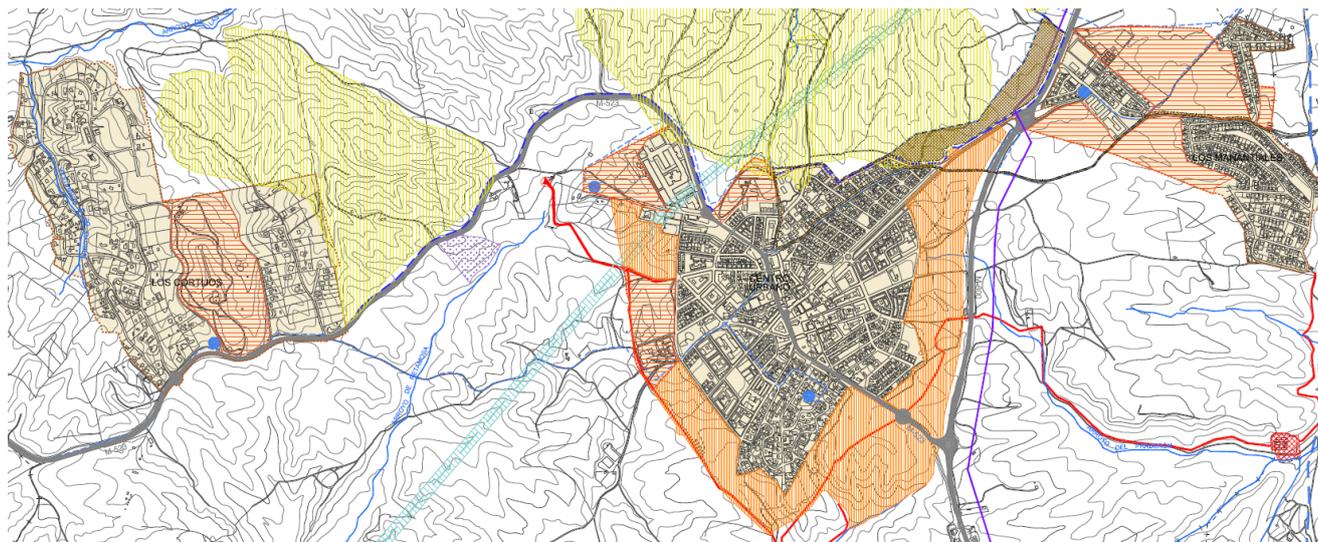
#### 1.4. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico de Sevilla La Nueva se halla condicionado por una serie de factores:

- Zona de Especial Conservación ZEC ES3110007 “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”  
El término municipal de Sevilla la Nueva se encuentra en su totalidad dentro de la ZEC y de la ZEPA de los ríos Alberche y Cofio. Dentro de esta ZEC incluye la Zona A “Conservación Prioritaria”, Zona B “Protección y Mantenimiento de Uso tradicionales” y Zona C “Uso General”, de conformidad con el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves ZEPA “Encinares y río Alberche y río Cofio”.
- Zona de Especial Conservación ZEC ES3110005 “Cuenca del Río Guadarrama”  
Una parte de la zona este del término municipal se localiza dentro de esta ZEC, coincidiendo con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, en Zona de Mantenimiento de Actividad, Zona de Protección y Mejora y Zona de Máxima Protección.
- Montes de régimen especial establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.  
El término municipal de Sevilla la Nueva tiene terrenos incluidos dentro de Montes Preservados, conforme el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Incluye así mismo el Monte de Utilidad Pública nº 177, “Dehesa Boyal, Charcas y Bañuelas”.
- Yacimiento arqueológico y Bienes de Interés Patrimonial y Cultural protegidos por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid, en particular el Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar y la Colada del Camino de Madrid
- Presencia de cauces, en particular los arroyos de: la Retamosa, de Fuente Montes, del Maeso, del Praderón, Valle Grande, las Castañuelas, Cerrón de los Montes, de la Bañuela, de la Serrañan, de las Carreras de la Bañuela, de la Cornatilla y de las Charcas, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, definidas en la Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio y el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico de la Directiva 92/43/CEE. Estos son:
  - Hábitat nº 5330 “*Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos*”.
  - Hábitat nº 6220 “*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*”, (Este hábitat está considerado como de conservación prioritaria por la Comisión Europea).
  - Hábitat nº 6230 “*Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)*” (Este hábitat está considerado como de conservación prioritaria por la Comisión Europea). con presencia de en el Parque Nacional
  - Hábitat nº 6310 “*Dehesas perennifolias de Quercus spp.*”.



- Hábitat nº 6420 “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion”.
- Hábitat 91B0 “Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia”.
- Hábitat nº 92A0 “Bosques galería de Salix alba y Populus alba”.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras M-600 y M-523 y líneas eléctricas). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.



Fuente:

PLANO: 0.2 HOJA: AFECCIONES Y REDES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El Documento Inicial Estratégico (DIE) deberá corregir la relación de espacios naturales presentes en el término municipal, modificando lo indicado en la documentación presentada por los elementos indicados en la anterior relación, dado que se han detectado errores materiales en la redacción de la delimitación de los espacios afectados (Ej.: en la página 9 del DIE, se indica que la delimitación de la ZEPA de los ríos Alberche y Cofio, es equivalente a la del Parque Regional del Río Guadarrama)

## 1.5. Objetivos de la Propuesta

### 1.5.1. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en Sevilla la Nueva son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 11 de enero de 2001, publicado en el BOCM el 25 de enero de 2001.

PLANEAMIENTO VIGENTE		NN.SS 2001		FECHA APROBACIÓN: NN.SS.2001 (BOCM 25/01/2001)	
CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE NN.SS		Nº VIVIENDAS TOTAL	
S.URBANO	NUCLEO URBANO	143,41 ha	301,31 ha	1.005	1.096
	LOS MANANTIALES	38,91 ha			
	LOS CORTIJOS	112,72 ha		91	
	API	6,27 ha			
S.URBANIZABLE	NUCLEO URBANO	77,75 ha	109,51 ha	1.284	1.665
	LOS MANANTIALES	31,76 ha		381	
S.N.U.			2.089,18 ha		
<b>TOTAL</b>			<b>2.500,00 ha</b>		<b>2.761</b>



**GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Fuente: NN.SS.2001

De acuerdo con los datos de las Normas Subsidiarias y comprobados los ámbitos cuya urbanización esté ejecutada, en los siguientes cuadros se refleja el grado de desarrollo de las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable:

Fuente: Memoria informativa

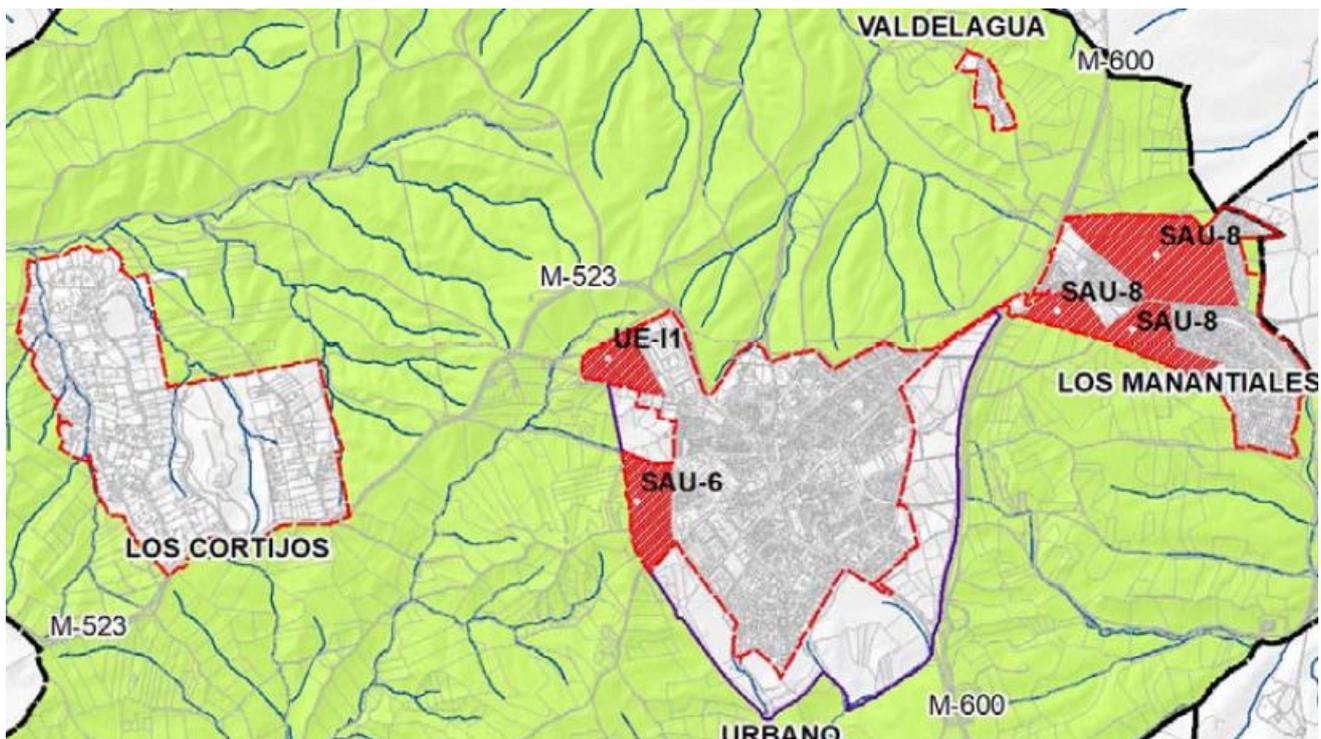
SUELO URBANIZABLE	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SAU 1				
SAU 2				
SAU 3				
SAU 4				
SAU 5				
SAU 6				
SAU 7				
SAU 8				

SUELO URBANO	Desarrollo			
	Planeam. Aprob	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SUELO URB. CONS.				
JE-1				
JE-2				
JE-3				
JE-4				
JE-5				
JE-6				
JE-7				
JE-8				
JE-9				
UE-10				
UE-11				
UE-12				
UE-13				
UE-14				
UE-15				
UE-16				
UE-17				
UE-18				
UE-19				
UE-20				
UE-21				
UE-22				
UE-I-1				
API-1				

De los cuadros se deduce el elevado desarrollo del suelo urbano frente al suelo urbanizable, que no ha iniciado su urbanización ni su edificación (salvo la ejecución de la parcela dotacional y de zona verde del SAU-6).

**Actual desarrollo de las NNSS2001**

Fuente: Documento Inicial Estratégico



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982596270640895044476

Respecto del número de viviendas es importante señalar que según la documentación aportada, las viviendas construidas han superado a las previstas por las NN.SS., de acuerdo con los siguientes datos comparativos en el que se ha considerado la capacidad de viviendas en el suelo urbano consolidado y el no consolidado (unidades de ejecución) desarrollado hasta la fecha:

#### NN.SS.:

Viviendas consideradas existentes: 2.100  
Capacidad de viviendas en unidades de ejecución desarrolladas: 893  
Total capacidad viviendas previstas por las NN.SS.: **2.893**

#### Desarrollo NN.SS.:

Viviendas construidas: 3.739  
Viviendas en parcelas vacantes: 480  
Total capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: **4.219**

Teniendo en cuenta los datos aportados en la memoria informativa y los datos de las NN.SS del 2001 vigente, se comprueba que no coinciden los números de viviendas previstas ni se justifican las 3.739 viviendas construidas indicadas del desarrollo de las NN.SS ni las 480 viviendas en parcelas vacantes, ni el suelo al que pertenecen. Tales datos deberán aclararse y justificarse en la tramitación del Plan General. De acuerdo con lo anterior, la documentación remitida modifica el techo de viviendas de las NN.SS., de la siguiente forma:

- Capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.: 4.219
- Capacidad de viviendas en unidades de ejecución no desarrolladas: 191
- Capacidad de viviendas en suelo apto para urbanizar (sectores 1 a 8): 1.665
- **Total techo de viviendas NN.SS. corregido: 6.075** (frente a las 4.219 consideradas en la memoria de las NN.SS y frente a la 2.893 consideradas en origen.)

Diferencia capacidad de viviendas NN.SS. y techo de NN.SS corregido: **3.182 viviendas de más**

Planeamiento de desarrollo	Capacidad max. viviendas
NN.SS.2001	2.893
Desarrollo NN.SS.2001	4.219
Modificación según datos actuales	6.075

La documentación remitida corrige los datos del desarrollo de las NN.SS de esta forma:

Datos de vivienda y población (desarrollo de las N.SS. corregido)			
	Nº viviendas	Nº de habitantes actual	Nº max. habitantes
<b>Construido</b>	<b>3.739</b>	<b>9.266</b>	<b>9.266</b>
<b>No Construido</b>	<b>2.336</b>	<b>9.266</b>	<b>9.266</b>
Parcelas vacantes	480		1.536
Sectores con proyecto reparcelación aprobado (1)	572		1.830
Sectores sin desarrollar (3)	1.093		3.498
Unidades de Ejecución sin desarrollar (2)	191		611
<b>Total (techos de NN.SS corregidos)</b>	<b>6.075</b>	<b>9.266</b>	<b>16.741</b>

(1) SAUs 6y 8

(2) UEs 4,5,6,8,9,11 y 16



(3)SAUs 1,2,3,4,5 y 7

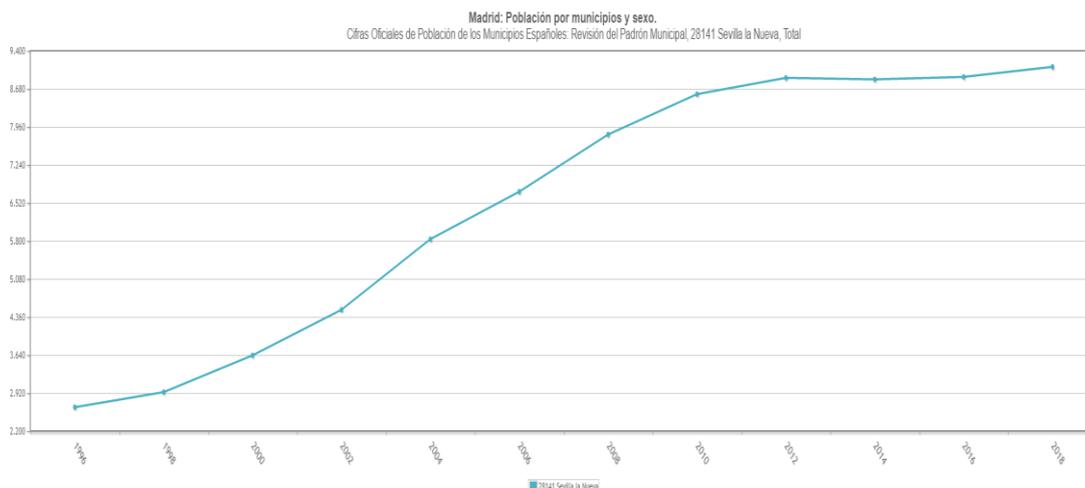
Por tanto, restarían **1.665** (1093+572) **viviendas por edificar** en el conjunto del suelo apto para urbanizar, cifra correspondiente al 100% de las viviendas previstas en esta clase de suelo en las NN.SS. del 2001 vigentes.

Por otro lado, la capacidad restante sin edificar en suelo urbano asciende a 1.052 viviendas, que junto con las 1.284 (1.093 + 191) sin desarrollar en suelo urbanizable y UE de las vigentes NN.SS del 2001, darían una capacidad residencial restante total sin edificar de **2.336 viviendas actualmente**.

NÚCLEO	CONSTRUIDAS	VACANTES	TOTAL
CENTRO	3175	523	3698
MANATIALES	396	416	812
CORTIJOS	138	101	239
VALDELAGUA	30	12	42
<b>TOTAL</b>	<b>3739</b>	<b>1052</b>	<b>4791</b>

Hay que destacar que el número actual de viviendas desarrolladas así como la capacidad máxima corregida del número de viviendas no coincide en los diferentes documentos del Avance del Plan General aportados, por lo que deberán actualizarse y homogeneizarse los datos en todos los documentos.

Además, según las cifras oficiales de población resultante de la revisión del padrón municipal, el número total de habitantes en Sevilla la Nueva en el 2018 fue de 9.095 habitantes,



mostrándose una población prácticamente constante desde el año 2012 hasta la actualidad.

Por tanto, deberá motivarse y justificarse el incremento en un 78 % del número de viviendas en todo el municipio, cuando desde el 2001 sólo se ha desarrollado el 63% en superficie de las Unidades de Ejecución propuestas y nada en Suelo Urbanizable.

### Usos lucrativos

Respecto a los usos lucrativos, se puede afirmar que el uso predominante, que caracteriza la ciudad, es el residencial unifamiliar, con parcelas de tamaño variable, que van desde los 2.000 m<sup>2</sup> en Los Cortijos, 500 m<sup>2</sup> en Los Manantiales y 250 m<sup>2</sup> e incluso 175 m<sup>2</sup> en el centro urbano.

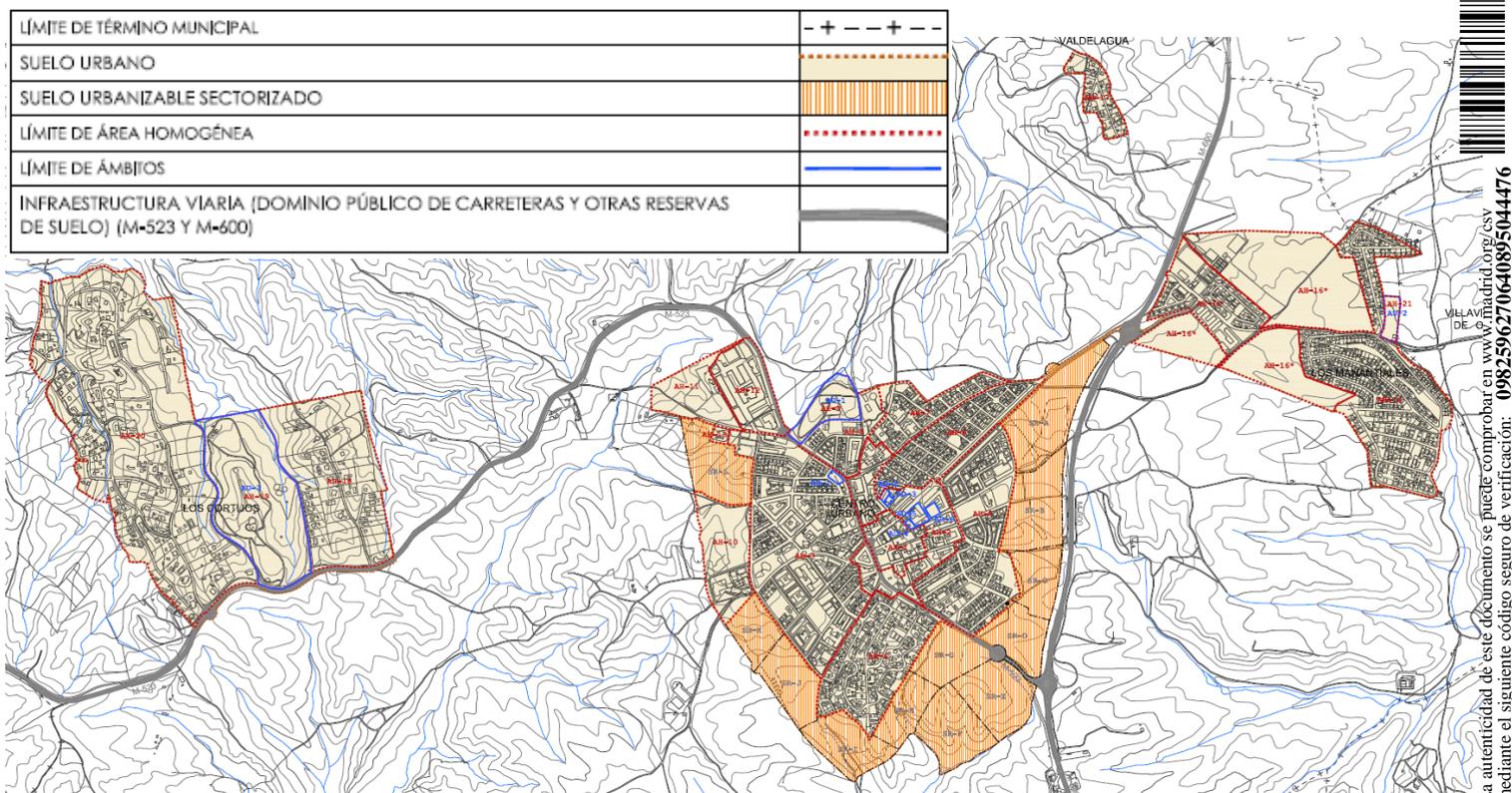
El uso residencial cuenta con diversas tipologías, si bien la unifamiliar es la predominante, siendo la única tipología en Los Cortijos (parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>), Manantiales (parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> y algunas de 250 m<sup>2</sup>) y Valdelagua (parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>). En el centro urbano se combinan las



tipologías unifamiliares de pequeña y mediana parcela, con manzanas de bloque abierto y manzana cerrada, que es la predominante en el núcleo central y primer ensanche.

Considerando las viviendas construidas y vacantes, la urbanización “Los Cortijos” tiene una densidad de tan solo 2 viv/ha. En “Los Manantiales” y “Valdelagua” la densidad alcanza las 11 viviendas por ha. Por último, en el centro urbano, la densidad es de aproximadamente 27 viv/ha.

En el extremo noroeste del núcleo urbano se localiza la trama industrial, integrada por dos zonas, la este ya urbanizada y completamente colmatada por la edificación, y la oeste pendiente de urbanización y edificación



### 1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone

Partiendo de las conclusiones de la memoria informativa y de la estructura del término municipal, se han establecido los siguientes objetivos:

#### A) OBJETIVOS GENERALES:

- Ajustar el documento a la normativa urbanística vigente.
- Clarificar, a partir de la experiencia acumulada ciertos aspectos concretos o problemática surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, así como el interés general, resolviendo las imprecisiones gráficas de los planos así como errores materiales detectados.
- Analizar las normas urbanísticas a fin de simplificarlas en la medida de lo posible para de esta forma evitar conflictos entre vecinos y de estos con la administración.

- Mejorar las condiciones ambientales del municipio a todos los niveles, principalmente las relativas a la adaptación al cambio climático y a su mitigación.
- Refundir en un único documento el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo que ha ido aprobándose desde 2001, así como las modificaciones a las que se ha visto sometido.
- Establecer soluciones operativas, siguiendo las directrices del equipo de Gobierno, enfocadas a su puesta en marcha, concretando principalmente en las Normas Urbanísticas y en las fichas de los ámbitos su ordenación, gestión y ejecución.

#### B) OBJETIVOS PARTICULARES:

- Definir un modelo de crecimiento contenido, fijando una población máxima en torno a 15.000 habitantes, de forma que se favorezca un modelo sostenible, la dinamización del comercio y de la vida social, dando viabilidad a los distintos servicios y al transporte público, además de posibilitar en cierta medida la reducción de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y espacios libres y viarios.
- Establecer reservas de suelo para ejes peatonales y ciclables que conecten los cuatro núcleos urbanos entre sí, con el medio natural y con las principales dotaciones públicas del municipio.
- Reducir el tamaño de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano para facilitar su desarrollo.
- Establecer una densidad residencial equilibrada teniendo en cuenta la viabilidad económica y ambiental del suelo urbanizable sectorizado.
- Mejorar la conexión de las tres zonas de Los Cortijos, así como su conexión peatonal con el centro urbano.
- Mejorar la funcionalidad de los suelos de vías pecuarias como espacios libres protegidos para su uso público. Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio, proponiendo la reubicación del actual descansadero a una posición más cercana al núcleo urbano.
- Actualizar la normativa del suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa ambiental y urbanística. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas, siempre que supongan mejoras medioambientales.
- Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en el suelo no urbanizable, concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal.
- Favorecer modelos sostenibles ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
  - o Densidad homogénea residencial de 25 viv/ha.
  - o Diversidad tipológica y de régimen de protección.
  - o Reducción superficie viaria.
  - o Equilibrio superficie peatonal, ciclable y rodada.
  - o Posibilitar edificaciones de hasta 3,5 plantas, para reducir la ocupación del suelo y por tanto su transformación, favoreciendo la existencia de espacios libres permeables.
  - o Diversidad tipológica: unifamiliar, multifamiliar, actividades productivas.
  - o Equilibrio vivienda libre y protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial).
  - o Concentración espacios libres para facilitar su mantenimiento, incorporando espacios de menor dimensión de relación y de carácter local.
  - o Tratamientos “naturales” de los espacios libres, para preservar los acuíferos, evitar el consumo excesivo de agua y el coste de mantenimiento.



- o Posibilitar la existencia de espacios libres privados que faciliten la sostenibilidad económica del planeamiento.
- o Reservar espacios para la correcta gestión de los residuos urbanos, encaminados al plan de “residuos cero”.
- Reservar suelo para la implantación de un futuro cementerio, en el medio rural.
- Mejorar las infraestructuras hidráulicas implantando una red de riego con agua regenerada, proveniente de la EDAR de Sevilla la Nueva. Este aspecto deberá tratarse con Canal de Isabel II, como ente gestor.

### 1.5.3. Alternativas de Planeamiento

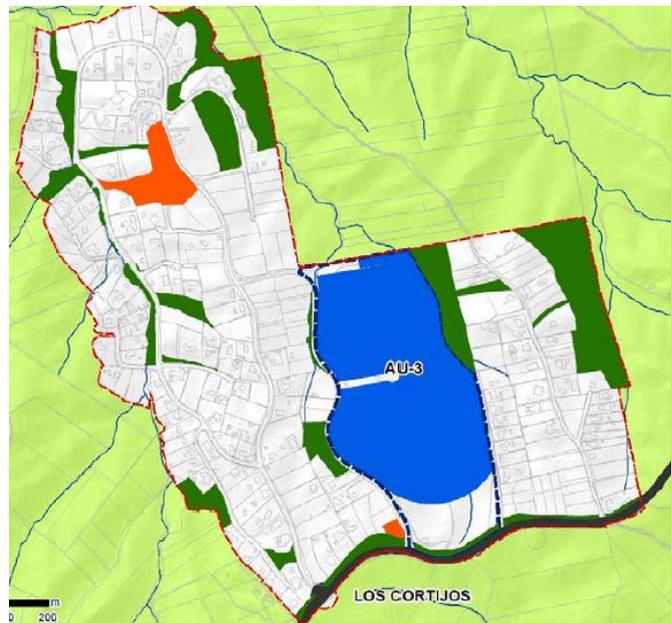
- Alternativa 1 (denominada “Cero”).; entendiéndose como ésta la que contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del nuevo plan. Se correspondría con el planeamiento actual de las vigentes Normas Urbanísticas del 2001.

Los aspectos más relevantes de esta alternativa, desde el punto de vista urbanístico y ambiental, serían, según la documentación aportada, los siguientes:

- a) Falta de estudios ambientales: El planeamiento vigente carece de estudios ambientales específicos, lo cual supone una carencia relevante, ya que dichos estudios son, de acuerdo con la normativa ambiental, la base sobre la se deriva la ordenación urbanística. Esta carencia, por si sola, justificaría la inoportunidad de esta alternativa.
  - b) Inadecuación normativa: Las vigentes normas urbanísticas se basan en textos normativos que han sido derogados en la mayoría de los casos, destacando las referidas al planeamiento, medio ambiente y patrimonio histórico.
  - c) Incongruencias e inadecuación del modelo urbanístico: Las Normas Subsidiarias incluyen ámbitos que no han podido desarrollarse, bien por su excesiva superficie, la estructura de propiedad, la inviabilidad económica o ambiental derivada de sus determinaciones, etc. Esto supone que la trama urbana y el modelo territorial previstos queden incompletos incompletos, lo que trae consigo los siguientes aspectos negativos:
    - Falta de interconexión entre tramas urbanas.
    - No obtención de dotaciones y espacios libres.
    - No ejecución de viarios de comunicación que faciliten la movilidad de vehículos y personas.
    - Congelación del crecimiento, con los problemas sociales que eso supone.
    - Falta de ingresos municipales derivados de la participación de las plusvalías generadas por la acción urbanística, ingresos que podrían destinarse a obtención de suelos dotacionales, construcción y mejora de equipamientos y zonas verdes, así como otras actuaciones positivas para la población.
- Alternativa 2: Se plantea como segunda alternativa de ordenación planteada al Ayuntamiento, en la que se incluyen las siguientes variaciones principales respecto de la alternativa cero:
    - Se redacta un documento con el oportuno contenido ambiental, actualizado y ajustado a la normativa vigente.
    - Si bien se mantiene la superficie del suelo urbanizable, se disminuye el tamaño de los sectores, que pasa de 6 sectores sin desarrollar a 10 de menor superficie, a fin de facilitar su desarrollo.



- Se establecen otras determinaciones en los sectores de suelo urbanizable encaminadas a la implantación de un modelo sostenible desde los puntos de vista social, económico y ambiental, con las siguientes características principales:
  - o Fijación de una densidad de viviendas homogénea en los suelos residenciales, de 25 viviendas por hectárea y un aprovechamiento de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - o Ajuste de las cesiones a las que se consideran necesarias para la población.
  - o Incorporación de suelos destinados a actividades productivas, en algunos de los sectores delimitados.
  - o Implementación de medidas medioambientales derivadas del estudio ambiental estratégico.
  - o Incremento del porcentaje de viviendas sometidas a protección pública, respecto de las que establecían las NNSS.
- En los suelos urbanizables se reservan suelos de cesión para viales, dotaciones y zonas verdes, equilibrando sus superficies entre los distintos sectores y atendiendo principalmente a criterios de localización y funcionalidad.
- Se modifican las determinaciones de la UE-4, cambiando su uso, de equipamiento privado a residencial unifamiliar, para viabilizar su desarrollo.
- Se modifican las determinaciones de la unidad de ejecución UE-14 (AU-3) de Los Cortijos (Los Alcores), disponiendo una franja de uso residencial hacia la M-523 y el resto se califica para uso dotacional privado y terciario.
- Se crea un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado (AU-2), en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, para obtener un suelo destinado a servicios urbanos, que posibilite la maniobra de los autobuses que dan servicio a esta urbanización, habiendo sido esta una demanda de dicha infraestructura de transporte público.
- El suelo urbanizable se mantiene básicamente en su situación actual, recogiendo eso sí, las protecciones sectoriales de acuerdo con la normativa vigente.





- Esta alternativa, si bien se ajusta en cierta medida a Los objetivos perseguidos, cuenta con ciertas carencias y deficiencias que se han procurado solventar en la alternativa 3, tales como una mejor distribución de espacios libres acorde con los valores naturales del territorio, actuaciones en suelo no urbanizable de mejora de la movilidad y la conexión entre núcleos urbanos, etc.

- Alternativa 3 (denominada Crecimiento Sostenible):

A partir de las dos alternativas anteriores, y en relación con el Sistema de Objetivos prefijado para el PG, podemos establecer una tercera alternativa, que incluya aquellas propuestas específicas que pueden ser consideradas como positivas de las dos anteriores, así como extendiendo su contenido a aspectos relacionados con la adaptación del planeamiento a la vigente legislación urbanística y ambiental. Los aspectos principales de esta alternativa son:

- Se contempla la misma superficie de suelo urbanizable sectorizado que alternativa 2, si bien se pasa de 10 a 12 sectores. En el núcleo urbano se han redistribuido los suelos de cesión, de forma que se preserven en la mayor medida posible los suelos de interés natural, identificados en los estudios ambientales.
- Los viales se proyectan de forma más orgánica, mejorando el trazado de la alternativa 2.
- Se jerarquizan los espacios libres según su naturaleza, distinguiéndose los que han de mantenerse en su estado natural, los espacios de transición asociados a viales, no aptos para uso estancial y las zonas verdes (parques y jardines).
- Se ha reflejado un cambio de trazado en el descansadero de los Pozos del tejar, ampliando su superficie y mejorando su funcionalidad. Este cambio de trazado está en proceso de estudio con el organismo competente.
- Se delimitan redes públicas para la ejecución de ejes peatonales y ciclables entre los Cortijos, Valdelagua y el centro urbano, que mejoren las redes ya existentes.





- Se reserva un suelo para la futura implantación de un cementerio, debido a que el actual está al límite de su capacidad. Se propone una ubicación intermedia entre el centro urbano y Los Cortijos, en un suelo bien comunicado y sin valores ambientales reseñables.

- En los Cortijos se incorpora un acceso único para mejorar las condiciones de seguridad y relación entre las tres zonas.
- La ordenación de la UE-14 se ajusta a las condiciones ambientales de la parcela, en lo referente a su intensidad edificatoria, usos, zonas edificables, cesiones, etc. si bien se permite el uso residencial unifamiliar a fin de posibilitar su desarrollo.
- En Los Manatiales se reserva un suelo de menor superficie que en la alternativa 2 para la obtención de la infraestructura de autobuses, respetando la zona norte por tratarse de un suelo de carácter forestal.
- Además de los aspectos señalados, se plantean en el PG otras mejoras respecto de las NNSS vigentes, que se especifican en el siguiente capítulo.

Esta Alternativa 3, se estima, en principio y desde el punto de vista urbanístico, como la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcados según indica la documentación aportada.

### Selección de alternativas

Teniendo en cuenta las diferentes alternativas propuestas en el documento inicial estratégico aportado, la propuesta urbanística opta por la alternativa 3, desarrollando la misma en la documentación del avance del Plan de Ordenación, si bien no se justifica en detalle tal **elección ni urbanística ni ambientalmente**, dado que no se ha realizado un análisis y evaluación ambiental exhaustivo y comparativo de las alternativas planteadas.

En este sentido, cabe destacar además, que dado que la totalidad del término municipal se encuentra zona Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA del Cofio y el Alberche), deberá realizarse una adecuada evaluación de alternativas, considerando la afeción de las mismas a dichos espacios Red Natura 2000, conforme establece el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El estudio de tales aspectos se señala como condición más adelante.

## **1.6. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento**

La alternativa seleccionada (alternativa 3) se traduce en un modelo de crecimiento que clasifica los mismos suelos que las NN.SS. vigentes del 2001 (salvo el AH-21), manteniendo además el mismo suelo urbanizable que las NN.SS salvo los antiguos sectores 6 y 8 (SAU-6 y SAU-8) que se proponen como SUNC.



- **Seis (6) Áreas Homogéneas (AH) de Suelo Urbano No Consolidado:**

Se integran en la categoría de suelo urbano no consolidado, los ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de "Actuaciones de Urbanización" (AU) así como aquellos suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización.

En esta situación se han recogido en el Avance del nuevo Plan General los siguientes suelos:

Áreas Homogéneas (AH)	NN.SS.2001	Clasificación en las NN.SS.2001
AH-9	AU-1	Suelo Urbano
AH-10	SAU-6	Suelo Apto para Urbanizar
AH-11	UE-I-1	Suelo Urbano
AH-16	SAU-8	Suelo Apto para Urbanizar
AH-19	AU-3	Suelo Urbano
AH-21	AU-2	Suelo No Urbanizable Protegido

En este sentido, el presente documento de Avance, incluye, transitoriamente, como suelos urbanos, los suelos incluidos en ámbitos cuya tramitación urbanística se prevé esté culminada con carácter previo a la aprobación inicial.

- **Doce (12) sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SR)**

De uso principal residencial o actividades con una superficie total de 694.329 m<sup>2</sup>, contemplados en las vigentes Normas Urbanísticas como Suelos Aptos para Urbanizar (SAUs). De la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Superficie m2	Porcentaje
<b>Término municipal</b>		<b>24.735.594</b>	<b>100,00%</b>
<b>Suelo urbano</b>	Consolidado	Centro	1.173.332
		Los Manantiales	393.520
		Los Cortijos	921.164
		Valdelagua	37.384
	No consolidado	Actuaciones de Urbanización	248.857
	Otros	460.456	
	<b>Total</b>	<b>3.234.713</b>	<b>13,08%</b>
<b>Suelo urbanizable Sectorizado</b>	Sectores	SR-A	94.406
		SR-B	73.775
		SR-C	44.802
		SR-D	47.773
		SR-E	67.276
		SR-F	65.284
		SR-G	51.590
		SR-H	39.747
		SR-I	56.512
		SR-J	53.168
		SR-K	36.226
		SR-L	63.770
			<b>Total</b>
<b>Suelo No Urbanizable de Protección</b>	<b>Total</b>	<b>20.806.552</b>	<b>84,12%</b>

Fuente: pág. 144 de la Memoria



Las superficies comparativas de clasificación del planeamiento vigente respecto al planeamiento propuesto son las siguientes:

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Normas Subsidiarias	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	2.835.066	3.234.713
Urbanizable	1.088.400	694.329
No Urbanizable	20.812.128	20.808.229
<b>TOTAL</b>	<b>24.735.594</b>	<b>24.737.271</b>

Fuente. Memoria Informativa

Clasificación	Planeamiento vigente		Planeamiento propuesto	
	Superficie (ha)	Porcentaje (%)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Suelo Urbano	281,81	11,27	3.234.713	13,08
Suelo Urbanizable	109,51	4,38	694.329	2,81
Suelo No Urbanizable Protegido	2.108,68	84,34	20.806.552	84,12
Total del T.M.	2.500,00	100,00	24.735.594	100,00

Fuente. Documento Inicial Estratégico

Cabe destacar que los datos sobre superficies, porcentajes, nº de viviendas, edificabilidad, etc. de la documentación presentada por el Ayuntamiento son dispares entre sí en los diferentes documentos presentados (Memoria, Documento Inicial Estratégico, Planos). Igualmente, se realizan comparaciones entre las NN.SS vigentes y la propuesta de Plan General con unidades de superficie diferentes (ha versus m<sup>2</sup>). Deberán actualizarse, corregirse y homogenizarse dichos datos en todos los documentos que constituyen la documentación del Avance de Plan General.

P.G.O.U.						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		2.525.400			4.982
	No consolidado	Nuevos ámbitos (AU)	248.857			49
		Ambitos NNSS	460.456			
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>3.234.713</b>	<b>13,08%</b>		<b>5.031</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	694.329			1.630
		Activid. Económica	0			
		Mixto	0			
	Subtotal sectorizado		694.329			1.630
No Sectorizado		0				
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>694.329</b>	<b>2,81%</b>		
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación (*)		11.179.275			
	Planeamiento		9.628.954			
<b>TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			<b>20.808.229</b>	<b>84,12%</b>		
<b>TOTAL PROPUESTA</b>			<b>24.737.271</b>	<b>100,00%</b>		
						<b>TECHO POBLACIÓN</b>
						<b>6.661</b>
						<b>16.513</b>

(\*) Incluidas redes supramunicipales de comunicaciones y vía pecuaria

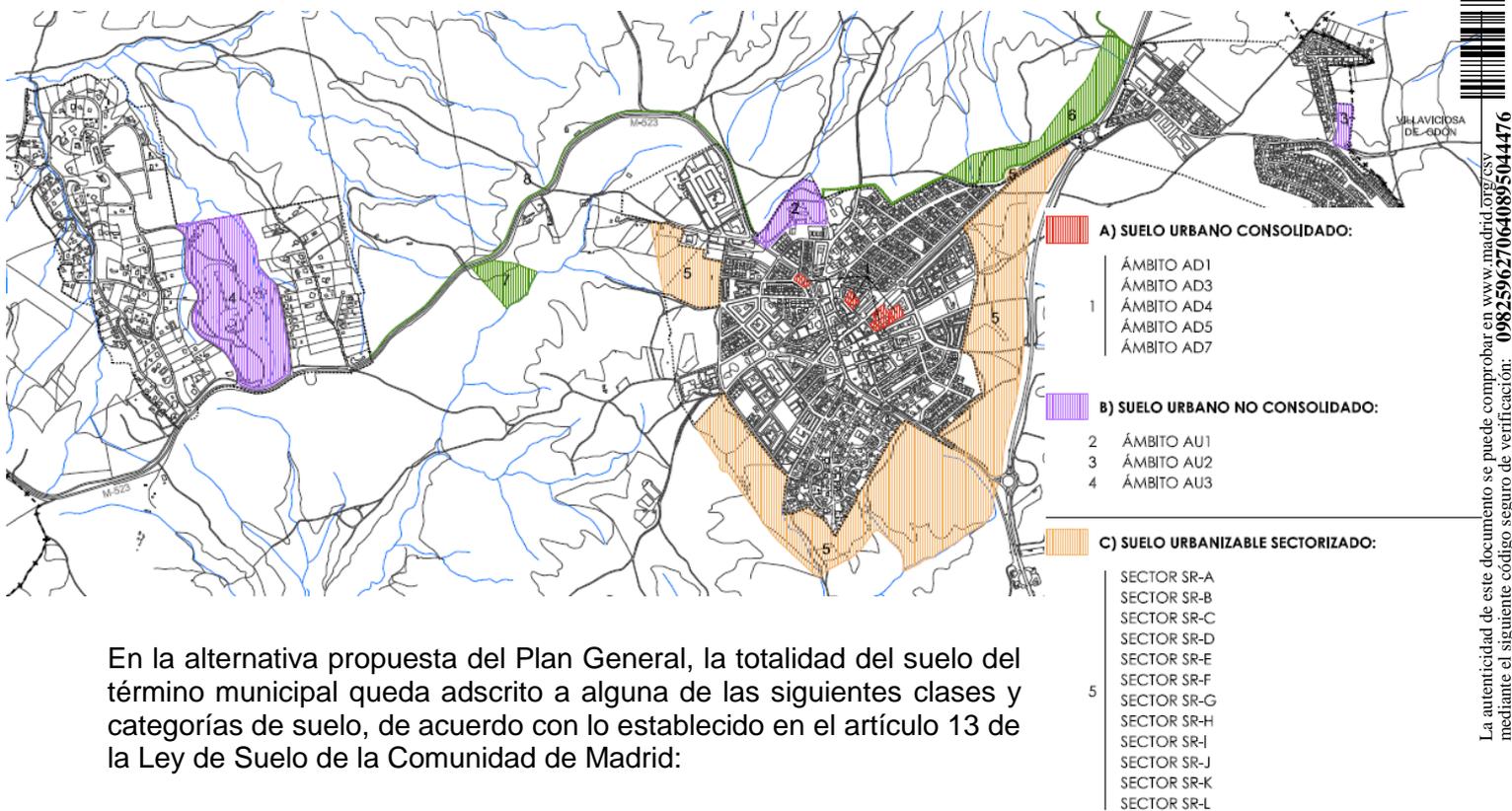
Fuente. Memoria Informativa



Respecto al máximo nº de viviendas previstas en el nuevo Plan General, el techo de viviendas previsto en las NN.SS. de 2001 era de 4.861 viviendas (2.100 +2.761 previstas). No obstante, cabe deducir de la documentación aportada por el Ayuntamiento que en las NN.SS. se parte de un error, de manera que podían acoger, en realidad, 6.075 viviendas.

La nueva propuesta de desarrollo supondrá un techo de viviendas de 6.661, frente a las 6.075 contempladas en las NN.SS. "corregidas", es decir 586 viviendas más (incremento del 9,6%).

Resulta conveniente, a ese respecto, que el Plan General documente la corrección de los datos de las NN.SS., el aumento en el número de viviendas planteadas y el techo de viviendas que supondrá el nuevo desarrollo propuesto, especificando el tipo de suelo donde se han desarrollado las viviendas ya construidas y donde resta capacidad para nuevas viviendas.



En la alternativa propuesta del Plan General, la totalidad del suelo del término municipal queda adscrito a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A) Suelo Urbano:
  - o Suelo Urbano Consolidado.
  - o Suelo Urbano No Consolidado.
- B) Suelo Urbanizable:
  - o Suelo Urbanizable Sectorizado.
- C) Suelo No Urbanizable de Protección:
  - o Por Legislación Sectorial
  - o Por el Plan General.

## SUELO URBANO CONSOLIDADO

Dentro del conjunto del suelo urbano consolidado se han distinguido las siguientes situaciones de suelo:

- Suelo urbano consolidado de actuación directa, regulados por las ordenanzas particulares del suelo urbano del capítulo 8 de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado de actuación directa, pero pertenecientes a ámbitos regulados por ordenanzas específicas, cuyas condiciones singulares se recogen igualmente en anexo de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado en ámbitos cuyo proceso de ejecución no ha culminado (pendientes de finalizar obras de urbanización o proceso de equidistribución). Las ordenanzas de estos suelos se regulan de alguna de las dos maneras señaladas en los dos párrafos anteriores.
- Actuaciones de dotación, siendo los ámbitos delimitados los siguientes:
  - o AD1. CALLE GENERAL ASENSIO
  - o AD2. CALLE COLÓN OESTE
  - o AD3. CALLE COLÓN ESTE
  - o AD4. CALLE JOSÉ ANTONIO
  - o AD5. CALLE SEVILLANOS
  - o AD6. CALLE EL CONSUELO

Las características y determinaciones de ordenación y gestión de estos ámbitos se definen en el anexo normativo sobre “fichas de los ámbitos”.

Todos estos suelos cuentan con las condiciones para ser considerados, de acuerdo con el art. 14 2 a) de la Ley 9/2001, como urbanos consolidados. Dicho artículo establece lo siguiente: “ Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se integran en la categoría de suelo urbano no consolidado, los siguientes suelos:

- Ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de “Actuaciones de Urbanización”.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones denominadas “Actuaciones de Urbanización” (AU) (equiparables a los denominados “ámbitos de actuación” de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución). Se han delimitado tres ámbitos de planeamiento o actuaciones de urbanización en esta categoría de suelo, que quedan recogidos en el anexo específico de fichas urbanísticas de ámbitos. Son los siguientes:

- o AH-9: AU-1. LOS POZOS
  - o AH-21: AU2. MANANTIALES ESTE
  - o AH-19: AU3. LOS ALCORES
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización. En esta situación se han recogido en el Nuevo Plan General los siguientes suelos:
    - o AH-10 (SAU-6 DE LAS NNSS-2001)



- o AH-11 (UE-I1 DE LAS NNSS-2001)
- o AH-16 (SAU-8 DE LAS NNSS-2001)

En este sentido, hay que señalar que determinados suelos urbanizables que están en tramitación y que proponen como suelo urbano en el Avance, no tienen las características de suelo urbano, como se pone de manifiesto en el epígrafe 2.6.2 *Protección de otros elementos naturales*, del presente informe.

## SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable sectorizado coincide con el clasificado por el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar (SAU), considerándose esta clasificación adecuada por su superficie contenida, la capacidad de acogida de los suelos clasificados y el modelo territorial, consiguiéndose un crecimiento compacto en torno al centro urbano actual, sin suelos desconectados o alejados del mismo.

Se delimitan 12 sectores, todos ellos de uso principal residencial. Se propone, teniendo en cuenta que el territorio sobre el que se asientan los sectores es bastante homogéneo en cuanto a su "capacidad de acogida", una densidad global de 25 viv/ha y una intensidad edificatoria de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valores que se establecen como homogéneos para todo el suelo urbanizable. Como resultado, el techo de viviendas es de 1.630 unidades.

El valor de densidad adoptado no supera el máximo establecido en la declaración de impacto ambiental de las vigentes Normas Subsidiarias. Cabe señalar que dicho valor se aplica a la superficie de cada sector, descontando la superficie aproximada que se califica para usos alternativos al residencial (actividades productivas). El valor asignado para los suelos de uso residencial en las NNSS era también de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Sectores propuestos en el Avance del Plan General

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Nº aprox.	Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
				Viviendas totales		
SR-A SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	211	NO	P.PARCIAL
SR-B SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	73.775	184	NO	P.PARCIAL
SR-C SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	112	NO	P.PARCIAL
SR-D SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.773	92	NO	P.PARCIAL
SR-E SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	115	NO	P.PARCIAL
SR-F SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	163	NO	P.PARCIAL
SR-G SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	129	NO	P.PARCIAL
SR-H SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	99	NO	P.PARCIAL
SR-I SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	141	NO	P.PARCIAL
SR-J SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	133	NO	P.PARCIAL
SR-K SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.226	91	NO	P.PARCIAL
SR-L SUZS	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	159	NO	P.PARCIAL



## SUELO NO URBANIZABLE:

Las categorías que se establecen en este tipo de suelo son las siguientes:

Suelo No Urbanizable de Protección	Por legislación sectorial	Vías pecuarias	98.584
		Montes protegidos	1.000.802
		Montes preservados	6.455.351
		Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno	1.423.004
		Red Natura ZEC Cuenca de los Ríos Alberche y Cofio	14.084.532
		Red Natura ZEC Cuenca del Río Guadarrama	1.423.004
	Por planeamiento	Recurso Natural (zona C ZEC)	9.628.954

De acuerdo con el artículo 16 de la LSCM, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los siguientes terrenos del término municipal de Sevilla La Nueva:

### a) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid). Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Sevilla la Nueva son las siguientes:

- Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar
- Colada del Camino de Madrid

a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid). Esta protección se asigna a diversos suelos repartidos por el municipio, destacando por su superficie el monte que con la categoría de “monte de utilidad pública” se extiende por la zona norte, que conforma la Dehesa Boyal y que tiene una extensión de aproximadamente 100 has.

Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y los Montes de Utilidad Pública citados.

La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: “No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal”.

En esta situación se encuentran algunos suelos del municipio, especialmente en la urbanización Los Cortijos y que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del PG como suelos urbanos.

a.3.) ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio (Decreto 26/2017, de 14 de marzo por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión).

Se trata de una figura de protección de la Red Natura 2000. La ZEPA encinares del río Alberche y el río Cofio ocupa la totalidad del Término Municipal, ocupando la ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio toda la parte oeste, salvo los terrenos ocupados por la cuenca del río



Guadarrama, en la zona este. Las dos ZEC se regulan por el mismo Plan de Gestión, que divide su ámbito territorial en tres zonas de protección:

- Zona A. Conservación Prioritaria  
Esta zona coincide en su delimitación con los suelos clasificados como Monte de Utilidad Pública, situados en la zona norte del municipio (Dehesa Boyal).
- Zona B. Protección y mantenimiento de usos tradicionales  
Esta zona actúa, con carácter general, como área de amortiguación de posibles impactos sobre la Zona A, de Conservación Prioritaria.  
Asimismo, esta zona también acoge otros usos, aprovechamientos y actividades derivados de la existencia de instalaciones, equipamientos e infraestructuras preexistentes en el espacio que, de forma puntual y aislada, se desarrollan en el mismo.
- Zona C. Uso General

Con carácter general, esta zona incluye los territorios más intervenidos y con menor interés ambiental y, por tanto, con mayor capacidad para acoger actividades socioeconómicas de mayor intensidad que en las anteriores. En concreto, esta zona se caracteriza por albergar la mayor parte de las áreas agrícolas con cultivos más intensivos, así como aquellas otras áreas que pudieran ser susceptibles de acoger instalaciones, servicios y equipamientos relacionados con las poblaciones locales, incluidos los suelos necesarios para la posible expansión de los actuales núcleos urbanos.

En todo caso tienen la consideración de zona C todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados, aptos para urbanizar, urbanizables programados o con clasificaciones asimilables por los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de aprobación del Plan de Gestión.

- a.4.) ZEC Cuenca del río Guadarrama (Decreto 105/2014, de 3 de septiembre por el que se declara la ZEC y el Plan de Gestión) y Parque 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 (PORN))

Se trata de una figura de protección de la Red Natura 2000. Ocupa la zona este del municipio, concretamente los suelos pertenecientes a la cuenca del río Guadarrama. Con igual delimitación se protegen estos suelos por pertenecer al Parque Regional del río Guadarrama y su entorno, regulado por el Plan de Ordenación (PORN), que zonifica el espacio en tres zonas: Máxima Protección, Protección y Mejora y Mantenimiento de la actividad.

En el municipio se localizan suelos de las tres categorías de protección, siendo los suelos de mantenimiento de la actividad los más abundantes. Sin embargo, la urbanización de los Manantiales afecta tanto a la zona de Protección y Mejora como a la franja de protección del Parque Regional (apartado 4.7 "Urbanismo y Ordenación del Territorio" del Decreto 26/1999) con 100m de anchura en el suelo no urbanizable.

- a.5.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas)

Sevilla la nueva se encuentra en las cuencas de los ríos Alberche (denominado de Perales al norte) y Guadarrama. Respecto de la red de cauces que discurren por el T.M. destacan los arroyos de la Bañuela, de las Castañuelas, Retamosa, de la Maesa (afluentes del río Alberche y Perales) y del Praderón (afluente río Guadarrama).



Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo. En el suelo urbano se recogen por la afección que supone su dominio público, zona de servidumbre y de policía.

#### b) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO GENERAL:

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales u otros, que los hace inadecuados para el desarrollo urbano. Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

b.1.) Suelos protegidos en razón de su consideración como recurso natural Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

El Ayuntamiento ha incluido en esta categoría los suelos pertenecientes a la zona C del ZEC Cuencas de los ríos Alberche y Cofio que por tanto estarán afectados por las condiciones de esta zona del ZEC.

Hay que destacar que no se incluyen como Suelo No Urbanizable de Protección los hábitats de interés comunitario, ni el patrimonio arqueológico inventariado, ni la zonas de protección paisajística, etc., que están protegidos por la Ley 42/2007 y por su propia legislación sectorial específica y que el propio documento ambiental estratégico que forma parte de la documentación municipal contempla como zonas a proteger. Al respecto, debe también citarse el informe técnico de la Subdirección General de Espacios Protegidos, que incide en la necesidad de proteger las zonas mencionadas y de adoptar las medidas correctoras y compensatorias necesarias para minimizar la afección a los terrenos de carácter forestal, hábitats de interés comunitario y/o prioritario y hábitats de especies de fauna amenazada existente.

### 1.7. Contenido del documento sobre el que se informa

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- Volumen I. Planeamiento. Marzo/mayo 2018
  - Memoria y anexos
  - Normas urbanísticas y anexos
  - Ficha de ámbitos
  - Estudio de viabilidad
  - Informe de sostenibilidad económica
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos
  - Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable de protección
  - Estudio de urbanizaciones
  - Memoria de género y diversidad.
  - Inventario de la red de saneamiento
  - Planos
- Volumen II. Medio Ambiente. Marzo 2018
  - Documento inicial estratégico
  - Planos



- Volumen III. Arqueología. Marzo 2018
  - Proyecto de prospección
  - Planos
- Volumen III. Arqueología. Marzo 2018
  - Proyecto de prospección
  - Planos
- Adenda al Documento Inicial Estratégico. Mayo 2018
- Sugerencias a la Exposición Pública. Octubre 2018

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental.

### 2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

#### 2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Sevilla La Nueva a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación



- Dirección General de Administración Local
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Dirección General de Urbanismo y Suelo
- Ecologistas en Acción
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- SEO (Sociedad Española de Ornitología)
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad
- Ayuntamiento de Brunete
- Ayuntamiento de Navalcarnero
- Ayuntamiento de Villamanta
- Ayuntamiento de Villanueva de Perales
- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

Con fecha 23 de mayo de 2018 y número de registro 10/037059.1/18 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibíéndose informe los días 28 de junio y 24 de septiembre de 2018.

Con fecha 23 de mayo de 2018 y número de registro 10/037058.0/18 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibíéndose informe el día 30 de octubre de 2018.

Con fecha 23 de mayo de 2018 y número de registro 10/037060.3/18 se solicitó al Servicio de Informes técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias específicas, recibíéndose informe el día 29 de noviembre de 2018.

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- **Subdirección General de Protección Civil**, recibida el 28 de mayo de 2018.



Conforme a sus competencias específicas, se indica que en la documentación aportada apenas se hace mención a los riesgos de protección civil existentes en el municipio, por lo que se realizan numerosas consideraciones, dentro de su ámbito competencial, que deberán tenerse en cuenta para el desarrollo y elaboración del PGOU:

✓ *La valoración de todos los riesgos de protección civil y sus implicaciones a nivel de planificación es competencia del municipio y debe ser objeto de desarrollo específico en un Plan Municipal territorial de Protección Civil, planes de actuación especiales y planes de autoprotección corporativa, inexistente en el municipio.*

....

✓ *Consideramos como riesgo de protección civil importante, que pueda afectar al término municipal y que ha de ser tenido en cuenta a la hora de elaborar el PGOU, el riesgo por incendio forestal.*

*El término municipal de Sevilla La Nueva cuenta con una gran riqueza forestal y medioambiental, como queda reflejado en la documentación aportada, contando con las siguientes figuras:*

- *Terrenos calificados como terreno forestal*
- *Terrenos calificados como "Monte Preservado" del Tipo 1 (masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigar), protegidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.*
- *Monte de Utilidad Pública nº 177, denominado "Dehesa Boyal, Charcas y Bañuela", propiedad del Ayuntamiento de Sevilla La Nueva.*
- *Terrenos dentro de Espacios Naturales Protegidos, como es el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.*
- *Terrenos declarados como LIC/ZEC (Red Natura 2000), como son las denominadas "Cuenca del río Guadarrama" y "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio".*
- *Terrenos pertenecientes a la ZEPA (Red Natura 2000) denominada "Encinares del río Alberche y del río Cofio".*

*En el término municipal la población se encuentra dispersa en cuatro núcleos urbanos separados. Por un lado se encuentra el "Centro Urbano" y por otro lado tres urbanizaciones denominadas "Los Cortijos", "Los Manantiales" y "Valdelagua", lo cual nos indica la existencia de una importante interfaz urbano-forestal que puede ocasionar un riesgo por incendio forestal notable.*

*Por lo tanto, se recomienda que se incorpore al documento de planeamiento urbanístico, un análisis y evaluación del riesgo por incendio forestal completo y que este riesgo se tenga en cuenta a la hora de planificar nuevos desarrollos urbanísticos.*

*En todo caso, se recuerda la necesidad de cumplir las medidas preventivas contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio del Consejo de Gobierno, así como lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, siendo la actual en vigor aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre (BOE número 293, de sábado 7 de diciembre de 2013).*

*Según lo especificado en dicho Real Decreto, se deberán poner en marcha medidas de autoprotección (elaboración de un Plan de Autoprotección) en los núcleos urbanos aislados, urbanizaciones, instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro de zonas forestales o lindando con ellas, encaminadas a evitar el riesgo de interfaz urbano-forestal, al igual que se*



*considera muy recomendable la elaboración de un Plan Municipal de Actuación ante Emergencia por Incendio Forestal, ajustado a lo establecido en la normativa indicada.*

...

*✓ Igualmente se considera importante que por parte del Ayuntamiento se proceda a la elaboración de un Plan Territorial Municipal de Protección Civil, en donde se contemplen todos los riesgos presentes en el municipio y se tengan en cuenta en la redacción del PGOU."*

- **Red Eléctrica de España (REE)**, recibida el 25 de junio de 2018.

REE señala que, por el término municipal de Sevilla La Nueva transcurre la línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220 kV, Majadahonda-Talavera.

*En virtud de lo anterior, se indica que deberán tenerse en cuenta esta instalación en el PGOU o en futuros planes, considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

*Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección"*

*La citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores".*

No obstante...para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, deberá solicitarse a Red Eléctrica "la zona de influencia entre los apoyos afectados, aportando información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas"

- **Consorcio Regional de Transportes**, recibida el 13 de julio de 2018.

El Consorcio señala el crecimiento moderado del Avance del Plan General, fijando una población máxima en torno a 15.000 habitantes, lo cual supone un crecimiento del 50%, indicando que "desde el punto de vista del transporte y la movilidad, las actuaciones previstas no implican una afección significativa a las condiciones actuales de la prestación del servicio público de transporte. Se sugiere, no obstante incluir un Estudio de Transporte y movilidad para todo el municipio..."

Asimismo, para una prestación óptima de los servicios de transporte público en los ejes correspondientes, deberán diseñarse estructuras viarias adecuadas y espacios públicos seguros especialmente en el entorno de las paradas.

*"...Respecto a la reserva de suelo para una plataforma de maniobra de autobuses interurbanos en el sector de "Manantiales Este", se recomienda la pertinente interlocución con este Organismo cuando se proceda a acometer el correspondiente proyecto de ejecución".*



- **Servicio de Sanidad Ambiental**, recibida el 24 de julio de 2018.

Este organismo, una vez analizada la documentación aportada, señala que si bien se han incorporado adecuadamente en las Normas Urbanísticas de la Memoria del Avance los requisitos legales y las recomendaciones que pudieran ser de aplicación en Sanidad Ambiental, se considera, sin embargo, que el Estudio Ambiental Estratégico deberá incorporar recomendaciones sanitario-ambientales, especificadas en el apartado 2.18 del presente informe.

- **Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)**, recibida el 14 de agosto de 2018.

La CHT informa de numerosas indicaciones en al ámbito de las competencias de la CHT, destacando la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y del dominio público hidráulico, delimitando y respetando los cauces naturales así como sus zonas de servidumbre y policía.

Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsible de periodo de retorno de hasta 500 años. Se señala que la red de colectores deberá ser de tipo separativo siempre que sea posible.

- **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, recibida el 25 de septiembre de 2018.

En relación con las conclusiones del Estudio de Caracterización del Suelo aportado, el Área de Planificación y Gestión de Residuos señala una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico, recogidas en el punto 2.16 del presente informe, que deberán ser tenidas en cuenta para el desarrollo del Avance del Plan General.

- **Área de Vías Pecuarias**, recibida el 15 de octubre de 2018.

Recoge en su informe una serie de consideraciones: de carácter general, en relación a los planos y respecto a las normas urbanísticas, recogidas en el punto 2.9 de este informe, para dar cumplimiento a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que deberán recogerse en la documentación del Avance del Plan General.

- **Dirección General de Patrimonio Cultural**, recibida el 16 de octubre de 2018.

El informe de este organismo señala numerosas observaciones o consideraciones a tener en cuenta (apartado 2.11) en los siguientes documentos y fases del Plan General, en particular en relación al contenido documental del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos inventariado, las fichas individualizadas de los elementos y en relación con el PORN del Parque Regional Curso Medio del Río Guadarrama, según se establece en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como las actuaciones a realizar.

- **Dirección General de Industria, Energía y Minas**, recibida el 19 de octubre de 2018.

Este organismo procede informar, en base a sus competencias específicas, que ostente en materia de seguridad industrial, que la distancia de la línea de 220 kV "Majadahonda-Talavera" a posibles edificaciones e instalaciones industriales deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones



técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

La ITC-LAT-07 del citado Real Decreto 223/2008 incluye en su desarrollo el apartado 5. DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD. CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS. En este apartado se incluyen una serie de magnitudes que representan distancias eléctricas mínimas de seguridad, según sea el caso, y determinadas expresiones matemáticas de obligada consideración a la hora de proyectar y autorizar una instalación de esta naturaleza. Los resultados de aplicar estas expresiones son también distancias, cuyos valores mínimos se encuentran regulados como de obligado cumplimiento.

En el caso que se analiza sería relevante el contenido de los apartados 5.5 “Distancias al terreno, caminos, sendas y a cursos de agua no navegables”, 5.7 “Distancias a carreteras” y 5.12 “Paso por zonas” (especial relevancia el subapartado 5.12.2 “Edificios, construcciones y zonas urbanas”).

- **Canal de Isabel II**, recibida el 31 de octubre de 2018

Este organismo hace una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, vertidos de aguas residuales, depuración y red de saneamiento, recogidas en el punto 2.14 del presente informe.

- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales**, recibida el 29 de noviembre de 2018, que incluye los informes del Área de Conservación de Flora y Fauna y de la Subdirección General de Espacios Protegidos de esta Dirección General. Las consideraciones efectuadas por este órgano se recogen en el punto 2.4.1 del presente informe.
- **Dirección General de Carreteras**, recibida el 14 de febrero de 2019.

Este organismo procede informar, en base a sus competencias específicas, sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22.3 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. Las consideraciones efectuadas por este órgano se recogen en el punto 2.7.2 del presente informe

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

### **2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables**

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Asimismo, deberá considerarse el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015), en especial los siguientes apartados:

*1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*

*2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

*a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*

*b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*

*c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*

*d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*

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

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

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial [...]*

### **2.1.3. Necesidades a satisfacer y estudio de alternativas.**

En relación con las alternativas planteadas en el Avance, debe señalarse cuanto sigue:

Como ya se ha indicado, en la documentación del Avance se constata, en relación con las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias, que sólo se ha desarrollado el 63% de la superficie prevista de las Unidades de Ejecución propuestas y ninguno de los sectores previstos en suelo apto para urbanizar. Se comprueba con los datos del Instituto Nacional de Estadística, asimismo, que desde el año 2012 hasta el año 2018, se han sucedido varios años de estabilización, observándose, tras ellos, una ligera tendencia al aumento en el número total de habitantes del municipio, que ha pasado, en ese periodo de 6 años, de 8.887 a 9.095 personas, lo que supone un ascenso del 2,3 % aproximadamente.



En ese sentido la Memoria del Avance contrasta el diferente ritmo de crecimiento en los últimos 8 años frente a las anteriores etapas del mismo periodo de duración (muy superior en este último caso) y lo achaca a la recesión y el “boom” inmobiliario respectivamente.

Para valorar las posibles proyecciones de crecimiento, en la Memoria se realiza una media entre ambas situaciones, para concluir en que para los próximos 10 años cabe estimar un aumento de unos 330 habitantes/año (media entre 135 habitantes/año y 520 habitantes/año), es decir de unos 3.300 habitantes.

De esa forma, se señala en el Avance que *“respecto de la actual población, de 9.266 habitantes, el incremento estimado al final de la vigencia del Plan General (estimado para el año 2.030) podría ser de aproximadamente un 50%, lo que supondría un crecimiento anual estimado de 318 habitante/año, cantidad incluso inferior a la estimada en el punto 6 de la memoria, como previsible de evolución demográfica en los próximos años, considerando la media de crecimiento entre los años 2000 y 2016”*.

No se aportan argumentos que permitan valorar la idoneidad de la citada estimación ni se cita la fuente de donde se extrae el dato de que la población actual sea de 9.266 habitantes.

Por otro lado, las tendencias demográficas actuales en España para el periodo 2014-2064, de acuerdo con las “Proyecciones de Población de España” del Instituto Nacional de Estadística, indican que se producirá en el conjunto del país una pérdida de 1.000.000 de habitantes en los próximos 15 años. La Comunidad de Madrid será una de las pocas que, previsiblemente, gane población en este mismo periodo de tiempo, si bien en un porcentaje limitado de alrededor del 1,7% entre los años 2014 y 2029, frente al crecimiento registrado del 16,3% entre los años 2002 y 2014. Al respecto, e incluso teniendo en cuenta el potencial atractivo del municipio para nuevos habitantes, cabe reseñar que el crecimiento previsto en el Avance, resulta poco coherente con las citadas proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística.

Debe también tenerse en cuenta que la Comunidad de Madrid dispone de una amplia oferta de suelo para usos residenciales, lo que, una vez contextualizado en el marco geográfico del municipio, debe ser considerado a la hora de clasificar nuevos suelos.

Para lograr que se cumpla el objetivo poblacional consignado en el Avance (cifrado en un total de unos 16.500 habitantes para el municipio para el año), se señala en la Memoria del Avance que debe potenciarse el desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables *“bloqueados”*, mediante un *“replanteamiento en sus determinaciones, encaminadas a facilitar la gestión de dichos suelos”* ya que se considera necesario *“completar la trama urbana actual, que ha quedado en ciertas zonas incompleta, afectando negativamente al modelo social y económico, a la movilidad y a la escena urbana”*.

Teniendo en cuenta las diferentes alternativas propuestas en el documento inicial estratégico, la propuesta urbanística opta por la alternativa 3. En realidad, la alternativa 2 y la 3 plantean superficies similares de suelo urbanizable, difiriendo en pequeños ámbitos de zonas verdes e infraestructuras. En cualquier caso, ambas programan un incremento, frente a las previsiones de las NNSS vigentes, en el número de viviendas que potencialmente podría acoger el municipio, lo que no parece coherente con la falta de desarrollo de las propias NNSS ni con las previsible proyecciones de población. Es preciso, por tanto, que durante la tramitación del Plan General se justifique en detalle la elección entre distintas alternativas desde el punto de vista urbanístico y ambiental, mediante un adecuado análisis comparativo.



Las razones ambientales por las que la alternativa uno (o cero) no es la escogida en el documento inicial estratégico resultan discutibles. El hecho de que la trama urbana sea actualmente discontinua, con bordes irregulares, como destaca el documento inicial estratégico, no debería animar a su continua expansión y a la creación de nuevos sectores residenciales, sino más bien al contrario: en coherencia con las directrices del Plan de Gestión de las ZECs y el PORN del Parque Regional, deberían limitarse los nuevos impactos sobre el territorio mediante la preservación de la mayor parte del suelo no transformado, evitando colmataciones y la tendencia a la formación de un continuo urbano.

En este sentido, cabe destacar, además de lo indicado anteriormente, que, dado que la totalidad del término municipal se encuentra zona Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA del Cofio y el Alberche), deberá realizarse una adecuada evaluación de alternativas, considerando la afección de las mismas a dichos espacios Red Natura 2000, conforme establece el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Deben también considerarse distintos aspectos con potencial repercusión supramunicipal:

- La viabilidad ambiental y económica de la alternativa que finalmente se proponga.
- La viabilidad técnica de las infraestructuras viarias y de abastecimiento, saneamiento y depuración que se propongan, conforme a los respectivos informes sectoriales.
- Los efectos ambientales previsibles sobre los municipios limítrofes.

Además, se tendrá en cuenta que, como indica el propio documento inicial estratégico y describe la Subdirección General de Espacios Protegidos en su informe, el hecho de que el término municipal de Sevilla la Nueva esté inmerso en el ZEC de las “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”, lo que supone la presencia de una importante interfaz urbano-forestal que afecta a terreno forestal, Montes Preservados, hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, y otros espacios protegidos: ZEC de la “Cuenca del río Guadarrama” y Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

Por tanto, teniendo en cuenta todo lo relacionado con anterioridad, durante la posterior tramitación del Plan General deberá rehacerse y corregirse la propuesta de alternativas contempladas, considerando los datos aportados sobre las condiciones urbanísticas y ambientales del término municipal de Sevilla La Nueva y las valoraciones sobre los mismos contenida, así como las contestaciones a las consultas realizadas, los informes técnicos recibidos conforme a sus competencias específicas y las alegaciones presentadas al trámite de información pública.

Al respecto, se considerarán los siguientes extremos:

- Para un correcto análisis de las alternativas, deberán tenerse en cuenta los criterios básicos de utilización del suelo que se establecen en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en particular el apartado a) *“Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*
- Se considerará la posibilidad de desclasificar suelos urbanizables de las NNSS del 2001 no desarrollados, dadas las numerosas viviendas vacantes en suelo urbano y la de calificar algunos de estos sectores con usos dotacionales de equipamientos deportivos, educativos, etc., considerando la abundante calificación de uso residencial en suelo urbanizable en el término municipal.



- El crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real, a fin de preservar el recurso natural del suelo y favorecer un desarrollo ordenado, por lo que se debería incluir en el Plan un Programa de Actuación en el que se indique el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, analizar la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

#### 2.1.4. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación:

- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Canal de Isabel II Gestión. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas. C/ Ramírez de Prado, 5 bis. 28045 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. C/ Ramírez de Prado, 5 bis 2ª Planta– 28045 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Crta. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Ministerio para la Transición Ecológica. Plaza San Juan de la Cruz 1 - 28003 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo y Suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid



- Confederación Hidrográfica del Tajo. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Comisionada del Gobierno de la Comunidad de Madrid para cambio climático y agenda 2030 para el desarrollo sostenible. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Área de Desarrollo Rural de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Alcalá 16, planta baja. 28014 Madrid
- Área de Ganadería de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 5ª Planta. 28013 Madrid
- Área de Agricultura de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 2ª planta. 28013 Madrid
- Área de Valoraciones y Patrimonio. Dirección General de Urbanismo. C/ Alcalá 16, 4ª planta. 28014 Madrid
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio para la Transición Ecológica. Paseo de la Castellana 160 - 28046 Madrid (Madrid)
- Asociación herpetológica española
- Instituto Geológico y Minero de España. C/Ríos Rosas 23. 28003 Madrid.
- Ayuntamiento de Brunete. Plaza Mayor, 1 – 28690 Brunete (Madrid)
- Ayuntamiento de Navalcarnero. Plaza Segovia, nº 1 - 28600 Navalcarnero (Madrid)
- Ayuntamiento de Villamanta. Plaza Rey Juan Carlos I, 1 - 28610 Villamanta (Madrid)
- Ayuntamiento de Villanueva de Perales. Plaza Constitución, 1 - 28609 Villanueva de Perales (Madrid)
- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. Plaza Constitución, 1 - 28670 Navacerrada (Madrid)

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en



formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

## 2.2. Pautas sobre el estudio ambiental estratégico

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad.

Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El estudio ambiental estratégico deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General, de manera que las conclusiones ambientales que obtenga se trasladen a las propuestas urbanísticas, incluida la normativa, y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente deben incluirse las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan General, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno, y valorar la incorporación de una categoría de suelo no urbanizable de protección a tal efecto.

### Otras cuestiones a tratar en el estudio ambiental estratégico:

- Deberán plantearse alternativas de desarrollo técnica y ambientalmente viables, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado sobre “Necesidades a satisfacer y estudio de alternativas” del presente documento de alcance, debiendo realizarse una adecuada valoración, evaluación y análisis comparativo de las alternativas propuestas y justificar la elección de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.
- Dado que la totalidad del término municipal se encuentra zona Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA del Cofio y el Alberche), para la valoración de las alternativas deberá realizarse un estudio específico de los potenciales efectos del Plan General sobre Red Natura 2000, teniendo en cuenta los objetivos de conservación vigentes y los planes de gestión de los espacios afectados (ZEC “Cuencas de los Ríos Alberche y Cofio” nº ES3110007, ZEPA “Encinares de los ríos Alberche y Cofio” nº ES0000056 y ZEC “Cuenca del Río Guadarrama” nº ES3110005) conforme establece el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Al respecto se tendrán en cuenta los extremos recogidos en el apartado “Protección del medio natural” del presente documento de alcance y las recomendaciones sobre la adecuada evaluación en Red Natura 2000 del Ministerio para la Transición Ecológica (disponibles en [https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/red-natura-2000/rn\\_cons\\_evaluacion\\_afecciones.aspx](https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/red-natura-2000/rn_cons_evaluacion_afecciones.aspx)). Dentro del estudio de los hábitats de interés comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE en el municipio, deberá indicarse el código del



HIC correspondiente en el anexo I y las referencias a su presencia en la cartografía del Atlas de los Hábitat de España. teniendo en cuenta a tal efecto como documento oficial el documento de la Comisión Europea *Interpretation Manual of European Union Habitats*. Eur 28. April 2013.

- La declaración de impacto ambiental de fecha 30 de noviembre de 1999, de la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emitida en relación con las NNSS vigentes de Sevilla La Nueva contiene una serie de datos y condiciones que no se citan en el Avance del Plan General. Deberán valorarse tales datos y condiciones, a partir de datos actualizados y teniendo en cuenta las conclusiones que se obtengan sobre las repercusiones en Red Natura 2000.
- Se considera necesario que se documente en detalle, ámbito a ámbito, la situación urbanística actual, el grado de ejecución del planeamiento vigente, las posibles razones de la falta de iniciativas de desarrollo y los posibles derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios.
- Los cuadros resumen de superficies, nº de viviendas, suelos vacantes, etc. deberán ser actualizados, coherentes y homogéneos en todos los documentos, ya que se han detectado discrepancias de cifras en el los distintos documentos del Avance, como se señaló anteriormente.
- En los cuadros de clasificación de suelo, deberá desglosarse del suelo urbano el suelo urbano/urbanizable en tramitación, ya que no queda claro si se trata de suelos que en algún momento desde la aprobación de las NN.SS de 2001 han tenido un instrumento urbanístico de desarrollo o suelos que ya pueden considerarse como urbanos de acuerdo a la definición prevista en la Ley del Suelo. Sólo podrán incluirse dentro de la clasificación de suelos urbanos aquellos suelos que efectivamente hayan alcanzado tal condición. Por tanto se deberá especificar la situación urbanística concreta de cada ámbito, y fase de la tramitación en la que se encuentra
- En cuanto a la capacidad residencial máxima propuesta por el nuevo PGOU, deberán aclararse y justificarse adecuadamente dicho techo en el número de viviendas, dada la capacidad residencial del suelo urbano vacante y en particular las viviendas e infraestructuras previstas en los suelos no urbanizables de las NN.SS.del 2001 que se han clasificado directamente como suelos urbanos. Deberá aportarse por tanto un estudio concreto de la capacidad residencial existente en el planeamiento vigente, capacidad del Suelo urbano vacante, número de viviendas previstas en los ámbitos ya incluidos como suelo urbano o en tramitación. Las previsiones de crecimiento que se propongan tienen que tener en cuenta la capacidad aun existente en los distintos núcleos.
- El Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad del modelo territorial propuesto, en particular la capacidad de gestión de los servicios municipales, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, ido los gastos derivados de la gestión y tratamiento de los residuos, ni de la implementación e implantación de los Planes de Protección Civil que deben llevarse a cabo conforme a la legislación sectorial vigente.
- Deberá definirse en la normativa urbanística el concepto “industria limpia” y proporcionar un listado de actividades que la componen.
- La documentación del Avance no ha abordado la cuestión de las líneas eléctricas que discurren por el término municipal. En la próxima fase, el estudio ambiental estratégico analizará esta cuestión y propondrá las soluciones oportunas en caso de conflicto, que lógicamente deberán ser contempladas en la planificación urbanística.
- Deberá realizarse un estudio de tráfico y movilidad, cuyas conclusiones y resultados sirvan para la elaboración de un adecuado estudio de contaminación atmosférica y cambio climático y un nuevo estudio acústico según lo recogido en el epígrafe correspondiente.
- Deberá atenderse al informe de la División de Protección Civil que se cita en el apartado de “Protección contra incendios” del presente documento de alcance, de manera que deberá



redactarse un Plan Municipal de Protección Civil, Planes de Actuación Especiales y Planes de Autoprotección corporativa, actualmente inexistentes en el municipio. El estudio ambiental estratégico deberá recoger la evaluación del riesgo por incendio forestal y las medidas preventivas del Plan Municipal ante Emergencias por Incendios Forestales, que deberá realizarse debido al interfaz urbano-forestal existente en el término municipal.

- Deberá realizarse una relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable (sin desarrollar), indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.

En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

Respecto a las edificaciones e instalaciones incluidas en la Franja de Protección del PORN del Parque Regional del río Guadarrama y su entorno, se tendrán en cuenta las condiciones recogidas en la normativa reguladora.

- Respecto a las categorías de suelo no urbanizable de protección que establece la propuesta, hay que señalar:
  - Deberán incluirse con Suelos No urbanizables de protección los hábitats de interés comunitario, los yacimientos arqueológicos, las vías pecuarias y el paisaje protegido.
  - Todas las categorías recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.
  - Respecto a la categoría: "Otros suelos protegidos por el planeamiento", se considera esta denominación difusa. Las categorías de suelo no urbanizable de protección están regladas en la Ley del Suelo.
  - En las Normas Urbanísticas, se deberá recoger el régimen jurídico y la legislación sectorial de aplicación para las vías pecuarias y las infraestructuras eléctricas, infraestructuras viarias y de saneamiento cuyo trazado afecte a Suelo No Urbanizable de Protección.
  - Deberá realizarse un análisis y evaluación del riesgo por incendio forestal, aportando un inventario de incendios en el término municipal ocurridos en los últimos 30 años a los efectos del artículo 50 de la Ley de Montes, en formato compatible con ArcGis y georreferenciado.

### 2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El estudio ambiental estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el Plan General, deberá recoger en la normativa urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### 2.4. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



#### 2.4.1. Informe del gestor de espacios protegidos

Con fecha 29 de noviembre de 2018 se recibe informe del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Subdirección General de Espacios Protegidos por el que indican numerosas consideraciones que deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del estudio ambiental estratégico. A la vista del citado informe se señala lo siguiente:

- **Figuras de protección de los terrenos incluidos en el término municipal:**
  - Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los Ríos Alberche y Cofio” nº ES3110007
  - ZEPA “Encinares de los ríos Alberche y Cofio” nº ES0000056
  - ZEC “Cuenca del Río Guadarrama” nº ES3110005
  - Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno
  - Montes Preservados y Monte de Utilidad Pública: Monte de Utilidad Pública nº 177, “Dehesa Boyal, Charcas y Bañuelas”.
  - Vías Pecuarias: Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar y Colada del Camino Viejo de Madrid o de Sacedón
  - Hábitas de Interés Comunitario y/o Prioritarios: 5330, \*6220, 6230, 6310, 6420, 91B0, 92A0.

Por lo tanto, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana objeto del presente informe debe adecuarse a lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEC de las “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”, en la Ley y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, en la Directiva Hábitats y la legislación sectorial correspondiente a montes preservados, terrenos forestales y vías pecuarias así como en el resto del ordenamiento jurídico que resulte de aplicación. A este respecto, cabe destacar lo siguiente:

- **En relación con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama**
  - El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno se declara mediante la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 196 de 17 de agosto de 1999. El artículo 7 “Condiciones urbanísticas” de la citada ley, establece lo siguiente:
    1. *El territorio incluido en el Parque Regional tendrá la calificación urbanística de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.*
    2. *Las disposiciones establecidas en esta Ley, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Curso Medio del Río Guadarrama y sus entorno o en el Plan Rector de Uso y Gestión constituirán un límite para el planeamiento urbanístico municipal o para cualquier otro instrumento de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterarlas o modificarlas.*
    3. *Las normas de planeamiento urbanístico o cualquier otro instrumento de ordenación territorial o física existente que afecten al ámbito de la Ley deberán adecuarse a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.*
    4. *El deterioro de las áreas de máxima protección y de protección y mejora, por incendios, desparición de guana protegida u otros estragos sobrevenidos, no podrá dar lugar a un cambio de categoría que modifique la zonificación establecida en el Plan de Ordenación de los Recursos*



*Naturales. La Comunidad de Madrid tomará en esos casos, las medidas oportunas par la restaluración de dichas zonas.”*

- De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, revisada la cartografía aportada por el promotor y comparada con la cartografía del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (utilizando la actualización digitalizada en el año 2013 por la Comunidad de Madrid de la citada cartografía), se deducen contradicciones entre los límites del Parque Regional, en Zona de Protección y Mejora, con el suelo clasificado como suelo urbano en las siguientes Áreas Homogéneas: **Urbanización los Manantiales, AH-14** (planos nº 1 y 2). Así, una superficie de aproximadamente 1.200 m<sup>2</sup> de terreno, dentro de la Zona de Protección y Mejora, afectaría a ámbitos ocupados en la actualidad, por viales y zonas urbanizadas.

- **En relación con la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno**

- Deberá tenerse en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que:

*“La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agravios al espacio protegido”.*

- De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, comparada la cartografía aportada por el promotor con la cartografía del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, se comprueba que la Franja Periférica de Protección afecta a suelo clasificado como suelo urbano en la Área Homogénea AH-14 de la Urbanización los Manantiales, manifestando que una superficie de aproximadamente 6 ha de terreno de dicha Franja Periférica de Protección se encuentra ocupada en la actualidad, por viales y zonas urbanizadas.

- **En relación con la Zona Especial de Conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”**

- El Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA, “Encinares del río Alberche y río Cofio”, establece en el apartado 5.1.5, Urbanismo, lo siguiente:

*“Medidas de regulación:*

*Los terrenos incluidos en las Zonas A (Conservación Prioritaria) y B (Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales) serán clasificados como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados o con clasificación similares a estos, tendrán la consideración de Zona C (Uso General). No obstante, en la Zona C podrán existir suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables.*

*Con independencia de la zonificación establecida en el anexo cartográfico de este Plan, también tienen la consideración de Zona C los suelos de los Núcleos de Población de las áreas relacionadas en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de las Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, que cuenten con Plan de Ordenación de Núcleo de Población aprobado definitivamente, y una vez que se cumplan las obligaciones establecidas en el mismo”.*



- De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, revisada la cartografía digital aportada por el promotor y comparada con la cartografía de la Zona Especial de Conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” se observan nuevas contradicciones entre la Zona B “Protección y Mantenimiento de Usos tradicionales” y el suelo clasificado como suelo urbano en las siguientes Áreas Homogéneas: AH-20 y AH-18 (Urbanización Los Cortijos) y AH-17 (Urbanización Valdelagua).

- **En relación con los Hábitats**

- Comparada la cartografía digital aportada por el promotor con la cartografía de hábitats realizada por la Dirección General de Medio Ambiente utilizando la información contenida en el Atlas de Hábitats de España del año 2005, procedente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, se comprueba que ésta afecta a suelo clasificado como urbano en las siguientes Áreas Homogéneas:

Urbanización Los Cortijos:

- AH-18. Tesela de Hábitats 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus spp. y 6220 \* “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero Brachypodietea”.

Centro Urbano:

- AH-12. Tesela de Hábitats 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp. y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
- AH-9. Tesela de Hábitats 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp. y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea y tesela de Hábitat 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.
- AH-8. Hábitat 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.
- AH-7. Tesela de Hábitats 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp. y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea y tesela de Hábitat 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.

Urbanización Valdelagua.

- AH-17. Tesela de Hábitats 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp. y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.

- **En relación con los Montes Preservados**

El término municipal de Sevilla la Nueva incluye Montes Preservados recogidos en el Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- El artículo 9 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, establece que:
  1. *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.*
  2. *La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.*



- El artículo 20 de la referida Ley establece que:
  1. *Son Montes Preservados los incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPAS), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid y aquellos espacios que constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, según reglamentariamente se establezca.*  
*Se declaran Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el anexo cartográfico de esta Ley.*
- Revisada la cartografía del Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, digitalizada por la Comunidad de Madrid, se comprueba que las Áreas Homogéneas y los ámbitos que incluyen Montes Preservados, son los siguientes:

#### Urbanización Los Cortijos

- AH-18, AH-19 y AH-20.

#### Centro urbano.

- AH-9, AH-8, AH-7 y AH-6

#### Accesos a Urbanización Valdelagua

- AH-17. Nueva calle planteada en Monte Preservado

En este sentido, para las Áreas Homogéneas, Ámbitos y Sectores del planeamiento en las que se localizan terrenos que incluyen Montes Preservados según el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid afectados por la alternativa 3, se indica lo siguiente:

Se deberán respetar los límites de las zonas cartografiadas como Monte Preservado, así como las cartografiadas como Monte de Utilidad Pública, que deberán tener una calificación acorde al artículo 9 de la citada Ley 16/1995, de 4 de mayo.

- **En relación con los terrenos forestales**

Gran parte del término municipal de Sevilla la Nueva tiene características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, establece en el artículo 3.1. a) y b) lo que se entiende por monte o terreno forestal:

*a) Todo terreno rústico en el que vegetan especies arbustivas, herbáceas o de nivel biológico inferior, espontáneas o introducidas, y en el que no se suelen elaborar laboreos o remociones del suelo. Es compatible la calificación de monte con laboreos no repetitivos del suelo, y con labores de recurrencia plurianual.*

*b) Los terrenos rústicos procedentes de usos agrícolas o ganaderos que, por evolución natural a causa de su abandono o por forestación, adquieran las características del apartado anterior.*



El artículo 4 de esta Ley establece las siguientes exclusiones:

- a) *Los terrenos que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo anterior o los que, reuniéndolos, se califiquen por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable.*
- b) *Los terrenos dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas.*
- c) *Los terrenos que, formando parte de una explotación agrícola, presenten árboles o bosquetes aislados, plantaciones lineales, o superficies de escasa extensión cubiertas por especies de matorral o herbáceas.*
- d) *Los terrenos destinados a la producción de árboles ornamentales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62 de la presente ley.*

Las Áreas Homogéneas propuestas que incluyen terrenos forestales según las fotografías aéreas, así como las capas de vegetación del año 2006 de la Comunidad de Madrid, son las siguientes:

#### Urbanización Los Cortijos.

- AH-20, AH-19 y AH-18

#### Centro urbano.

- AH-9, AH-8, AH-7 y zona nueva de reubicación del Descansadero Abrevadero de los Pozos del Tejar

#### Urbanización Valdelagua.

- AH-17 y nueva calle de coexistencia propuesta para acceso al AH-17

En este sentido, se recomienda que las zonas que mantienen dichas características forestales se clasifiquen de una forma más acorde con su estado de conservación, para favorecer su preservación.

- **En relación con las vías pecuarias**

Referente a la Vía Pecuaria Abrevadero de los Pozos del Tejar, la propuesta del Plan General propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, situando un nuevo descansadero de mayor superficie en suelo no urbanizable de protección, ubicado al oeste de la urbanización Los Manantiales.

Esta reubicación del descansadero afecta a terrenos de naturaleza forestal, situados en su totalidad dentro de la Zona B :“Protección y Mantenimiento de Usos tradicionales” de la Zona Especial de Conservación ES3110007 “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”, ocupando parcialmente terrenos incluidos dentro de la tesela de Hábitats 6310 *Dehesas perennifolias de Quercus spp.* y 6220\* *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*, así como en Montes Preservados.

En relación con las posibles afecciones a las Vías Pecuarias, se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias, como órgano competente en la materia.

No obstante, referente a la modificación propuesta de trazado del descansadero de la Vía Pecuaria Abrevadero de los Pozos del Tejar y el ramal de conexión de este con el centro urbano, que se traduce en la ubicación de un nuevo descansadero de mayor superficie en suelo no urbanizable de protección, al oeste de la urbanización Los Manantiales, procede señalar que **no se justifica el cambio planteado, no siendo esta propuesta ambientalmente viable**, por entender que afectaría a terrenos de naturaleza forestal, incluidos en Montes Preservados, afectando así mismo a hábitats



de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior

- **En relación con zonas arboladas situadas en Áreas Homogéneas, Ámbitos y Sectores a desarrollar.**

En relación con las Áreas Homogéneas, Ámbitos y Sectores del planeamiento en las que se localizan zonas arboladas relevantes, se sugiere que las mismas se destinen a zonas verdes.

- **En relación con las especies protegidas de flora y fauna**

A la vista de la documentación aportada y los datos que constan relacionados con las especies protegidas, el Área de Flora y Fauna de la mencionada Subdirección General de Espacios Protegidos indica que, desde el ámbito de sus competencias específicas y sin perjuicio de otros informes necesarios en virtud de la legislación vigente, se indica que no se encuentra inconveniente para los desarrollos propuestos siempre y cuando:

- *Se acerquen al casco urbano el punto limpio y el cementerio.*
- *Se enfatice el control de las emisiones lumínicas y la regulación de las emisiones sonoras en las zonas colindantes con el medio rural.*
- *Se procure la no modificación de los entornos riparios y se favorezca la adaptación a la herpetofauna de las zonas verdes más exteriores.*
- *Se favorezca la ejecución de obras en fechas menos perjudiciales las principales especies de fauna de la zona (evitando especialmente el periodo reproductor de marzo a agosto).*
- *Se favorezca la instalación de elementos favorecedores para la fauna como rampas en abrevaderos y pasos canadienses, la instalación de cajas nido para murciélagos y de cornisas u otros elementos arquitectónicos favorables para aviones, golondrinas y vencejos, etc.*
- *Con respecto a los Suelos No Urbanizables, se estima conveniente la aplicación de un estudio en profundidad y con detalle a escala de proyecto de cada una de las actividades a realizar en esta zonificación, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones negativas*

#### 2.4.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General:

Dado que el municipio está formado por el centro urbano y 3 enclaves urbanos, alrededor de los cuales se plantea la nueva propuesta de ordenación del Avance, se consideran los siguientes condicionantes para ámbitos concretos dentro de cada enclave del término municipal, todo ello sin perjuicio del resultado de la evaluación de las repercusiones en Red Natura 2000 que se cita en el apartado "Pautas sobre el estudio ambiental estratégico" del presente documento de alcance.

- **CENTRO URBANO: 126,35 ha**

#### Áreas Homogéneas AH-6, AH-7, AH-8, AH-9 (AU-1), AH11 (UE-I-1) y AH-12

Respecto de los terrenos afectados por estas Áreas Homogéneas, cabe destacar, tal y como indica el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, que éstas se localizan en la zona C "Uso General" de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", lindando por el norte con la zona B "Protección y Mantenimiento", con inclusiones en terreno forestal (AH-7, AH-8 y AH-9), en Hábitats



de Interés Comunitario: 6310 y 6220\* (AH-7, AH-9 y AH12) y 9340 (AH-7, AH-8 y AH-9) y en Monte Preservado (AH-6, AH-7, AH-8 y AH-9)

Por tanto, se trata de unos ámbitos que limitan con Suelo No Urbanizable Protegido, en los que los usos a implantar deben tener en cuenta los valores ambientales de la zona colindante por el norte, respetando la zonificación del espacio natural protegido, los hábitats de interés comunitario y el monte preservado, ubicando además una banda de transición/protección, colindante con dichos espacios y ubicando en cualquier caso las zonas verdes en la zona norte de los mencionados sectores.

Además, el sector del AH-9, es colindante al este, con la vía pecuaria “Colada del Camino de Madrid”, por lo que deberán cumplirse las condiciones que establezca el Área de Vías Pecuarias como órgano competente en la materia y así reflejarse en la ficha urbanística del sector.



(Fuente: elaboración propia)

Respecto al ámbito AH-11 (UE-I-1) y su propuesta para la ubicación de un Centro de Residuos/Punto Limpio de titularidad municipal, se estará en todo caso a lo que determine el Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General.

Respecto a los ámbitos de los sectores AH-12 y AH-13, afectados por la línea de alta tensión de 220 kV Majadahonda-Talavera, deberá tenerse en cuenta y así reflejarse en las fichas urbanísticas de ambos sectores, lo indicado en el informe de la Dirección General de Industria reflejado en el apartado 2.7.1 del presente informe.

### Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SR)

Por un lado cabe destacar en los sectores **SR-A, SR-C, SR-F y SR-L** los grandes ejemplares de encina existentes, con un porte y un fuste de considerables dimensiones, cuya conservación debería considerarse haciendo coincidir dichas masas arbóreas con zonas verdes en dichos ámbitos.

En cualquier caso deberá realizarse un inventario y valoración del arbolado existente en el municipio, y en particular del arbolado susceptible de verse afectado por la propuesta de planeamiento, indicando las medidas de conservación a tener en cuenta para evitar o en su caso minimizar su afección, siendo de aplicación en todo caso, siempre que se integren en la trama urbana, la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El sector SR-A se encuentra, además, afectado por la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Madrid, por lo que deberá solicitarse informe por dicha afección y cumplir con lo estipulado por el



Área de Vías Pecuarias de esta Dirección General conforme a la legislación sectorial vigente y sus competencias específicas, reflejándose en la ficha urbanística del sector.



Por otro lado, tal y como indica el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, los sectores **SR-B**, **SR-C** y **SR-J** presentan acopio de residuos procedentes de los movimientos de tierra derivados de las labores de urbanización y edificación de los desarrollos del municipio hacia el año 2000, que deberán ser caracterizados, con el fin de asegurar su carácter o tipología, mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio).

Estos trabajos de caracterización, de acuerdo a lo que se indica en el apartado de “Conclusiones” de la “Adenda del Documento Inicial Estratégico”, se llevarán a cabo en fases posteriores de planeamiento de desarrollo y/o urbanización, lo que deberá quedar así expresado, caso de que tales sectores sean viables desde el punto de vista de la evaluación en Red Natura 2000, en las fichas urbanísticas del planeamiento de desarrollo correspondiente.

Asimismo, se observa que el **sector SR-J**, calificado como uso mayoritario de Espacios libres y Zonas Verdes en las vigentes NN.SS del 2001, pasa en la nueva propuesta de ordenación a calificarse como Residencial multifamiliar libre, con un número máximo de 133 viviendas. A este respecto, existe una alegación, que indica que el sector coincide con las antiguas huertas del Palacio de Baena, existiendo restos de construcciones del siglo XVII, restos de una noria, pozo de agua y zanja para desviar las avenidas de agua. Tal referencia también consta en la citada declaración de impacto ambiental de fecha 30 de noviembre de 1999 por lo que deberá valorarse adecuadamente.

Los sectores **SR-E**, **SR-F**, **SR-H** y **SR-I**, están afectados por el arroyo del Maeso. En este sentido deberán considerarse, cartografiarse y respetarse las zonas de dominio público hidráulico, de servidumbre y policía, conforme a la legislación sectorial de aplicación y el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.



En el **Sector SR-L**, dado que ha existido un asentamiento ilegal, deberá realizarse también una caracterización y gestión adecuada de los residuos existentes, si fuera el caso.

Asimismo, este sector se encuentra afectado por la línea eléctrica de alta tensión de 220 kV Majadahonda-Talavera de Red Eléctrica de España (REE), S.A., por lo que deberá quedar perfectamente reflejada la afección de las infraestructura eléctrica, su pasillo y franjas de protección, en la ficha urbanística del sector, cumpliéndose los condicionantes establecidos, conforme a sus competencias específicas, en los informes de la Dirección General de Industria, Energía y Minas y de REE, S.A.





Por último, indicar que para los sectores **SR-A, SR-B, SR-C, SR-D y SR-E**, deberán recogerse y actualizarse conforme avance su desarrollo, las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio acústico presentado, justificando el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, condición que deberá reflejarse en las fichas urbanísticas de los mencionados sectores.

- **URBANIZACIÓN LOS MANANTIALES: 38,86 has**

#### Áreas Homogéneas AH-14 y AH-21

Respecto de los terrenos afectados por estas Áreas Homogéneas, cabe destacar, tal y como indica el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, que revisada la cartografía aportada por el promotor y comparada con la cartografía del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, se observa, nuevamente, contradicciones con la Zona de Protección y mejora.

#### **AH-14 “Urbanización los Manantiales”**

El 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, establece en su apartado 4.7 la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizan usos no agresivos al espacio protegido.

En este sentido, cabe destacar que dicha Franja Periférica de Protección no es respetada al sureste de la urbanización Los Manantiales, encontrándose actualmente ocupada por viales y zonas urbanizadas en una superficie aproximada de 6 ha.

Asimismo, al sur de la urbanización, **dentro de la mencionada Franja Periférica de Protección del Parque Regional y dentro del ZEC de la Cuenca del Río Guadarrama se ubican dos tanques de Repsol/gas inflamables**, constituyendo, tal y como advierte el cartel indicativo de la instalación, de una zona con riesgos de atmósferas explosivas, **localizado en plena interfaz urbano-forestal y colindando con la masa forestal del Parque Regional.**

Según consta en los ficheros de esta Dirección General, los depósitos de Repsol/gas fueron sometidos a calificación ambiental en el año 92 (Res. 993/92. Serv.2372), calificándose la instalación como actividad Peligrosa en atención a la existencia de productos inflamables.





En la misma zona y dentro también de la Franja Periférica de Protección del Parque Regional y del ZEC, en pleno interfaz urbano-forestal, se localizan otras dos instalaciones: depósito o fosa séptica de aguas y caseta eléctrica (transformador).



En este sentido, es de vital importancia recordar que la valoración de todos los riesgos de protección civil y sus implicaciones a nivel de planificación, es competencia del municipio y debe ser objeto de desarrollo específico en un Plan Municipal territorial de Protección Civil, Planes de Actuación Especiales y Planes de Autoprotección corporativa, por lo que deberán realizarse e incorporarse en la documentación del Plan General los Planes específicos indicados en el punto 2.1.1. del presente informe por la Dirección General de Protección Civil.

### AH-16 “Los Manantiales”

Este sector de 317.621 m<sup>2</sup> de Suelo Apto para Urbanizar (SAU-8) en las vigentes NN.SS de 2001, tiene Plan Parcial con aprobación definitiva en 2007. En la propuesta del Avance se clasifica directamente como Suelo Urbano No Consolidado, estando actualmente los terrenos de dicho ámbito sin edificar.

Esta Dirección General emitió en el año 2006, informe ambiental al Plan Parcial del SAU-8, en el que se establecían las siguientes condiciones para su desarrollo:

- *El Plan Parcial deberá considerar la integración paisajística, a cuyos efectos, se redactara el correspondiente estudio paisajístico.*
- *La tipología edificatoria se limitará a vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.*
- *La altura total máxima de la edificación será de 10 metros. (dos plantas y buhardilla).*



Así mismo, y según se observa en el Estudio Acústico presentado, el sector AH-16 está afectado acústicamente por la M-600, por lo que deberán contemplarse las oportunas medidas preventivas y en su caso correctoras que fueran necesarias.

Estos condicionantes deberán quedar reflejados en la ficha urbanística del sector.



### AH-21 (AU-2) “Manantiales Este”.

Se trata de un ámbito situado en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, con acceso desde la calle Fuente del Testero, con una superficie aproximada de 10.602 m<sup>2</sup>, cuyos suelos están clasificados actualmente en las NN.SS del 2001 como Suelo No Urbanizable que pasaría a clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado según la propuesta de ordenación del Avance del Plan General.

Estos suelos se sitúan en la zona final del recorrido que efectúan los autobuses interurbanos que dan servicio a esta urbanización, concretamente las líneas 530 y 531, por lo que se ha propuesto este ámbito para ubicar una estación de autobuses, delimitando un ámbito de planeamiento de suelo urbano no consolidado. Así mismo, se establece un uso residencial, con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, con capacidad para 13 viviendas, con obligación de cesión de suelos, tanto para espacio de maniobra de autobuses como de espacio libre.

Actualmente, al sur del ámbito AH-21 y adyacentes al campo de pozos de Guadarrama, se localizan vertidos de tierras y residuos de construcción y demolición (RCDs) en numerosos montones, que no han sido recogidos en el Estudio de Caracterización de Suelos presentado.



El sector se localiza en la zona C de la ZEC “uso general” y en la ZEPA de los ríos Cofio y Alberche, situándose muy próximo con la zona A, de Máxima Protección, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y el ZEC de la Cuenca del río Guadarrama.

Además es colindante con la vía pecuaria “Colada del Camino de Madrid” (que actúa de corredor ecológico entre el ZEC de la Cuenca de los ríos Alberche y Cofio y el ZEC de la Cuenca del Río Guadarrama) y con el Campo de pozos de Guadarrama, concretamente con el Pozo C-18, instalación titularidad del Canal de Isabel II Gestión.





Fuente: elaboración propia

Teniendo en cuenta la localización del ámbito, las importantes figuras de protección e infraestructuras adyacentes que pueden verse afectadas, la falta de un estudio de tráfico y movilidad que justifique la realización de la estación de autobuses en ese ámbito, etc., esta Dirección General considera que no se encuentra justificado el cambio de clasificación de suelo, de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbano No Consolidado en este ámbito, por lo que deberán estudiarse emplazamientos alternativos para la ubicación de la mencionada estación de autobuses.

Cabe indicar a este respecto, que los informes sectoriales pertinentes de la Subdirección General de Espacios Protegidos, del Área de Vías Pecuarias y de la Dirección General de Protección Civil, aportan condicionantes que serían de aplicación al presente ámbito, para el cual se haría necesario e imprescindible los informes favorable de la Dirección General de Carreteras y del Consorcio Regional de Transporte de la Comunidad de Madrid.

- **URBANIZACIÓN VALDELAGUA: 3,74 has**

El núcleo urbano de Valdelagua, al noreste del término municipal es Suelo Urbano Consolidado (AH-17) y está constituido por un pequeño conjunto de viviendas unifamiliares inmersas en pleno interfaz urbano-forestal, quedando completamente aislado de la red viaria principal y conectado únicamente con la M-600 mediante un camino asfaltado.

Revisada la cartografía digital aportada por el promotor y comparada con la cartografía de la ZEC de las "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", se observan nuevas contradicciones en la Zona B "Protección y Mantenimiento de Usos tradicionales", en suelo clasificado como suelo urbano al sur de esta Área Homogénea AH-17 y en el camino asfaltado que comunica la urbanización con la M-600.

Asimismo, en la parte norte de la urbanización, se comprueba con la cartografía de hábitats realizada por esta Dirección General, que se afecta a los siguientes hábitats de interés comunitario y/o prioritario: 6310 "Dehesas perennifolias de *Quercus* spp" y 6220\* "Zonas subestépicas de gramíneas y anueales del *Thero-Brachypodietea*".

Respecto a los Montes Preservados, revisada la cartografía del Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, se comprueba que la nueva calle de acceso a la urbanización Valdelagua, localizada donde el actual acceso ya existente, afecta a Monte Preservado.



Asimismo, la totalidad perímetro norte y oeste del ámbito AH-17 incluye terrenos forestales según las fotografías aéreas, así como las capas de vegetación del año 2006 de la Comunidad de Madrid, tal y como pone de manifiesto el informe de la Subdirección Gneral de Espacios Protegidos de esta Dirección General.

Cabe destacar, que al norte del ámbito AH-17, discurre el Arroyo de las Castañuelas, por lo que deberá respetarse la zona de dominio público, servidumbre y policía, conforme la legislación sectorial vigente y las consideraciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cabe destacar que la urbanización Valdelagua tiene en tramitación un Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de una EDAR específica para la urbanización. A este respecto, esta Dirección General informó ambientalmente, mediante resolución de fecha 10 de enero de 2017, la Modificación Puntual de Plan General para la adaptación de la ficha del desarrollo de la UE-15 "Valdelagua", al norte del ámbito AH-17, cuyo contenido deberá tenerse en cuenta en la ficha urbanística del ámbito.

- **URBANIZACIÓN LOS CORTIJOS: 112,86 has**

La urbanización Los Cortijos se localiza al oeste del término municipal, estando enclavada en una zona de fuerte protección medioambiental, en plena interfaz urbano-forestal de la ZEC y la ZEPA de los ríos Alberche y Cofio y rodeada de suelo no urbanizable de protección: terreno forestal, montes preservados y hábitats de interés comunitario.

Se configura en tres Áreas Homogéneas: AH-20 y AH-18 como Suelo Urbano Consolidado y AH-19 (AU-3 en las NN.SS de 2001) como Suelo Urbano No Consolidado, con diversas afecciones ambientales cada una.



## AH-19

Esta gran parcela se sitúa en una posición central entre las dos tramas residenciales existentes (AH-18 y AH-20). Son suelos urbanos fuertemente arbolados, que albergan una vivienda singular en su interior y un cauce, tributario del arroyo de las Charcas, cuyo dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía no han sido cartografiados ni tenidos en cuenta en la nueva propuesta de ordenación.

En las NNSS vigentes este ámbito es una unidad de ejecución de suelo urbano (AU-3) de usos dotacionales privados, con una elevada intensidad edificatoria, en concreto 32.500 m<sup>2</sup> construibles, lo que supone un fuerte impacto en esta zona del término municipal. En base a lo anterior, la propuesta del Avance del Plan General propone delimitar un ámbito de planeamiento, pero reduciendo la intensidad edificatoria y cambiando el uso principal a residencial unifamiliar, al igual que en el resto de la urbanización, considerando que este uso, con la intensidad y densidad adecuados, es más acorde con las características ambientales del terreno en que se ubica.

Si bien se establece una reserva de suelo para espacio libre al norte y este del ámbito, como elemento de transición con el suelo no urbanizable y para dar continuidad a la zona verde ya existente en colindancia, hay que destacar que estas zonas colindan con terreno forestal y Monte Preservado, tal y como indica el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos.

Asimismo, este ámbito presenta una alta fracción de cabida cubierta arbórea, totalmente inmersa en la interfaz urbano-forestal de la urbanización de Los Cortijos, lo que hace totalmente imprescindible y necesario una planificación de emergencias ante incendios forestales conforme a lo establecido en el informe de la Dirección General Protección Civil.



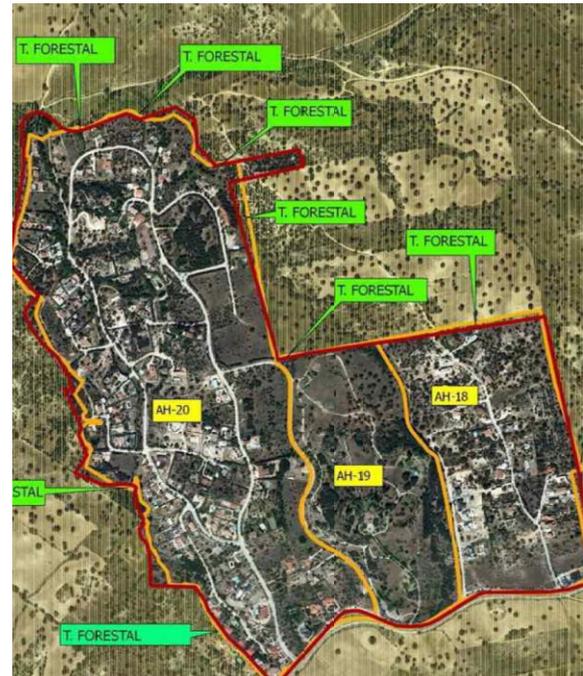
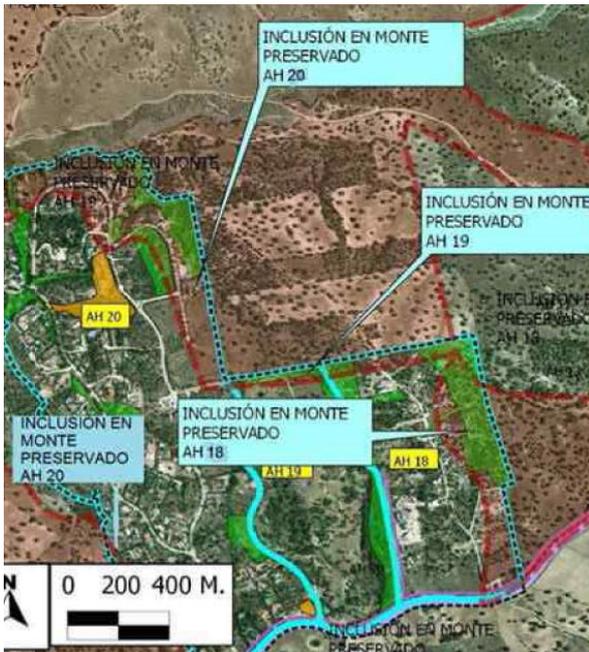
Ámbito AH-19 desde el AH-18-1M (Fuente: elaboración propia)

En cualquier caso, y como ya se ha comentado con anterioridad, deberá realizarse un inventario y valoración del arbolado existente en el municipio, y en particular del arbolado susceptible de verse afectado por la propuesta de planeamiento, indicando las medidas de conservación a tener en cuenta para evitar o en su caso minimizar su afección, siendo de aplicación en todo caso, siempre que se integren en la trama urbana, la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

## AH-18 y AH-20

Revisada la cartografía digital aportada por el promotor y comparada con la cartografía de la ZEC "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio", se observan contradicciones en la Zona B "Protección y Mantenimiento de Usos tradicionales", en Montes Preservados y terrenos forestales en suelo clasificado como suelo urbano en ambas Áreas Homogéneas.





Asimismo, en el ámbito del AH-18 se comprueba que, conforme a la cartografía de hábitats realizada por la Dirección General de Medio Ambiente, se encuentran afectadas las teselas de los hábitats de interés comunitario 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus spp”. y el prioritario 6220\* “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea”.



Para estos ámbitos, será igualmente necesario una planificación de emergencias ante incendios forestales conforme a lo establecido en el informe de la Dirección General de Protección Civil.

- **RESERVAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### Reserva de suelo para la implantación de un futuro cementerio

El actual cementerio, situado en el camino de la Charca, cuenta con una capacidad insuficiente para los próximos años, por lo que la propuesta del Avance del Plan General reserva un suelo para una futura instalación, más moderna y dotada de usos complementarios como tanatorio, jardín del recuerdo, etc.



Por tanto, se ha considerado una ubicación de unos 30.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable, que tenga unas conexiones adecuadas con la red viaria, peatonal, de transporte público y de infraestructuras y servicios urbanos, localizando el nuevo cementerio entre el núcleo urbano y la urbanización Los Cortijos con acceso por la M-523.



Según la documentación aportada, se indica que han sido analizadas posibles y distintas ubicaciones del nuevo cementerio, pero no se indican ni se valoran las diferentes alternativas posibles, ni en la memoria ni el documento inicial estratégico, ni tampoco se justifica que no sea viable su ubicación en los suelos urbanos o urbanizables actualmente vacantes.

Hay que destacar que la ubicación propuesta para el nuevo cementerio se sitúa aguas arriba del arroyo de la Retamosa, afectando a la zona de policía del mismo, por lo que podría darse afección de los lixiviados del cementerio a dicho arroyo. Asimismo, el informe del Área de conservación de Flora y Fauna de esta Dirección General desaconsejan la ubicación del cementerio en esta zona.

### **Reserva de suelo para la implantación de un eje peatonal y ciclable, de conexión de los distintos núcleos urbanos y del medio natural.**

Actualmente el municipio cuenta con una red peatonal y ciclable que enlaza la urbanización Los Manantiales con el acceso al centro urbano en la calle Sevillanos y que recorre parte del borde urbano por el norte. Está conectada con la vía pecuaria.

Se propone completar la actual red peatonal y ciclable, mediante una primera ampliación de forma que los núcleos de Valdelagua y Los Cortijos queden conectados con la actual red. Se propone asimismo una segunda ampliación, creando otra red interconectada con la actual, que discurra por los suelos urbanizables de forma que bordee todo el suelo urbano actual, hasta el camino de las Charcas. La superficie aproximada de la actuación es de unos 19.370 m<sup>2</sup>.



### **Cambio de trazado del descansadero “Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar”**

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Sevilla la Nueva son las siguientes:

- Camino del abrevadero de los Pozos del Tejar
- Colada del Camino de Madrid



La colada cuenta con una anchura de entre 6 y 8 metros. Su trazado, en su estado inicial es el siguiente: proviene del este, del municipio de Villaviciosa de Odón. Discurre por la urbanización Los Manantiales (avenida de Guadarrama), para después pasar al suelo no urbanizable hasta cruzar la M-600 y entrar en el suelo urbanizable y después en el centro urbano, por la avenida de Madrid. Después pasa por la calle del “atajillo de Brunete”, hasta entrar de nuevo en el suelo no urbanizable, donde se prolonga hacia el norte, unos 800 metros, donde termina en el abrevadero de los Pozos del Tejar, descansadero que cuenta con una superficie aproximada de 20.000 m<sup>2</sup>.



La propuesta del Avance del Plan General, propone el traslado del descansadero “Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar”, a una posición más cercana al centro urbano, haciéndola coincidir con un pinar y suelos colindantes por el norte.



Según indica la documentación aportada, la propuesta presentaría mayor calidad ambiental dado que amplía la superficie de las vías pecuarias. El actual abrevadero pasaría a ser de titularidad privada. En este sentido no se justifica ambientalmente el cambio de ubicación del descansadero de los Pozos del Tejar, dado que la calidad ambiental tanto desde el punto de vista corológico (vegetación), paisajístico y acústico es sin lugar a dudas mucho mayor en su ubicación actual y no en la ubicación propuesta. Asimismo, se perdería la funcionalidad como corredor ecológico natural que representa la vía pecuaria y el descansadero puesto que se acercaría de nuevo a la trama urbana.



Por otro lado y conforme indica textualmente la Subdirección General de Espacios Protegidos de esta Dirección General : “... *procede señalar que no se justifica el cambio planteado, no siendo esta propuesta ambientalmente viable, por entender que afectaría a terrenos de naturaleza forestal, incluidos en Montes Preservados, afectando así mismo a hábitats de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior.*”

En cualquier caso, se estará a lo que determine el Área de Vías Pecuarias, como órgano competente en la materia.

### **Estación de Autobuses y viviendas unifamiliares en AH-21 (AU-2)**

Si bien este ámbito no ha sido considerado en la propuesta de ordenación del Avance como una reserva de suelo en suelo no urbanizable, hay que destacar que en las vigentes NN.SS. de 2001, dicho ámbito está en Suelo No Urbanizable, recogándose en la propuesta de ordenación como Suelo Urbano No Consolidado (AH-21). Por tanto, se tendrá en cuenta todo lo estipulado para este ámbito en el apartado 2.4.2 del presente informe.

Cabe indicar que para los diferentes desarrollos y propuestas de reservas de suelo en Suelo No Urbanizable, esta Dirección General estima conveniente la necesidad de un estudio en profundidad con análisis de diferentes alternativas de ubicación y con detalle a escala de proyecto, de cada una de las actividades a realizar en este tipo de suelo, especificando las posibles interacciones negativas con las especies de flora y fauna protegidas, los cauces, hábitats de interés comunitario y terrenos forestales afectados, seleccionando la alternativa más adecuada ambientalmente y por tanto valorando la opción de ubicar algunas de estas instalaciones (cementerio, estación de autobuses) en otro tipo de suelo.

Los citados conflictos existentes entre la cartografía de los espacios protegidos y los planos de determinados suelos urbanos y urbanizables deberán resolverse durante la tramitación del Plan General, mediante la aportación, por parte del Ayuntamiento, de los datos y documentos oportunos, debiendo obtenerse, en cualquier caso, el expreso informe favorable de la Subdirección General de Espacios Protegidos.

### **2.5. Condiciones para la Ordenación General**

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo, dado que en la propuesta del Avance se detectan algunas situaciones aparentemente poco justificadas, anteriormente descritas.
- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.

### **2.6. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada**



Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Y como norma general:

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.
- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de actividades económicas, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

## 2.7. Condiciones para las Infraestructuras

### 2.7.1. Infraestructuras eléctricas

Especial atención requiere la línea de 220 kV de Red Eléctrica Española (REE) del trazado Majadahonda-Talavera y su afección a los ámbitos de la propuesta de Avance del Plan General, en concreto a los sectores AH-12, AH-13 y SR-L.

En la parte del trazado de la línea que ocupa el dominio urbano, se puede distinguir una zona urbanizada, ocupada fundamentalmente por edificaciones existentes de naves industriales en el polígono industrial del municipio (sector AH-12) y las edificaciones que ocupan la zona denominada Pueblo Artesano.

Ambas zonas están separadas por el denominado Camino de las Charcas. En ambos casos la línea sobrevuela las cubiertas de algunas edificaciones, si bien este hecho es más significativo en el caso de las naves industriales del sector AH-12 que en la zona de Pueblo Artesano.

Siguiendo con el trazado de la línea y superado el Camino de las Charcas, la afección estaría localizada en una extensión de terreno limítrofe con las edificaciones de Pueblo Artesano y con los edificios residenciales de la zona denominada AH-13. Es destacable el hecho de que en la construcción de estos edificios de viviendas se ha adoptado una solución compatible con la afección considerada, al no construir bajo el vuelo de la línea.

En el terreno referido en el párrafo anterior no se ha planteado por el momento construcción ni actividad alguna. Sus dimensiones con respecto a la línea de alta tensión no son especialmente significativas, ya que el tramo que le afecta coincidiría aproximadamente con la diagonal del rectángulo al que se ajusta en el plano en planta o en una vista aérea. Por ello se entiende que sus posibilidades para acoger edificaciones serían muy limitadas, teniendo en cuenta las condiciones que imponen sus propias dimensiones, las exclusiones sobre espacios de servidumbre de vuelo y las distancias de seguridades obligatorias, recogidas en la normativa sectorial de aplicación, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.



Superado el predio anterior, la línea sobrevuela una zona destinada a zona verde de protección, en el sector de suelo urbanizable SR-L, a fin de preservar el espacio natural y la vegetación existente. No habrá pues edificación bajo el vuelo de la línea en esta zona, que si cruzará una calle incluida en el plan como de nueva creación.

Por último, la línea atravesará una carretera y pista ciclista paralelas la una a la otra, que constituyen el límite de la zona de suelo objeto de análisis.

También hay que destacar, que conforme a la alegación presentada por Iberdrola, la red eléctrica de dicha compañía en la zona no tiene capacidad para asumir la demanda eléctrica de los desarrollos previstos en la nueva ordenación, que requerirá el desarrollo de la red de AT.

Para asumir las demandas previstas por los desarrollos urbanísticos de Sevilla La Nueva será necesaria la construcción de una nueva subestación STR AT/MT conectada a la red de AT de la zona de Navalcarnero.

Las necesidades de terreno para la citada Subestación será de 3.000 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente cuadrada y sin desniveles, a cota definitiva de urbanización, acceso desde vía pública con ancho suficiente y con calificación de infraestructura eléctrica.

Con respecto a la red de media tensión, para la alimentación de estos desarrollos urbanísticos habrá que implantar una nueva red anillada de cables alimentadores, centros de reparto, circuitos distribuidores y centros de transformación que posibiliten una posterior alimentación hasta todos los puntos de suministro que se han requerido en BT.

Todas las infraestructuras aquí descritas necesarias para alimentación de los nuevos suministros serán costeadas por los promotores de las actuaciones.

Por último, se detectan posibles afecciones de los desarrollos urbanísticos con la red de MAT/AT/MT propiedad de Iberdrola. Se analizarán individualmente una vez se definan los planes parciales adoptando una solución específica de sustitución, desvío o soterramiento según las características de cada línea afectada. La resolución de las afecciones aquí descritas será costeada por los promotores de las actuaciones.

En cualquier caso, se tomarán las medidas oportunas para el cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Asimismo, de conformidad a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 131/1997, los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos (si se diera esta situación), serán definidos en los instrumentos del planeamiento general y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan, y se deberá cumplir con el citado Real Decreto 223/2008.

En caso de no quedar expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida expresamente en las fichas urbanísticas donde se fijen las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General.

Cabe destacar, para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento



sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

### 2.7.2. Infraestructuras viarias

Las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que discurren por el término municipal de Sevilla La Nueva son:

- La carretera M-600, perteneciente a la Red Principal de Carreteras y con una IMD 2017 de 12.984 en el pK. 39 y una IMD 2017 de 6.126 en el pK. 43,8.
- La carretera M-523, perteneciente a la Red Local de Carreteras y con una IMD 2017 de 2.854.

Con fecha 14 de febrero de 2019 se recibe el informe de la Dirección General de Carreteras, conforme a sus competencias específicas, con las siguientes consideraciones a tener en cuenta en el Avance del Plan General:

- El documento del Plan General que se remita en fases posteriores deberá contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, que remitirán a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y la protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

- El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva, deberá contemplar y respetar en todos sus documentos, la reserva de suelo necesario para la ejecución del “Proyecto de duplicación de la carretera M-600. Tramo M-503 a A-5”.
- Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia autonómica en todo el municipio.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de



cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, veinticinco (25) metros en las carreteras integradas en la Red Principal, y de quince (15) metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

- En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

El Plan General deberá clarificar que las zonas verdes definidas como ZV-1 y ZV-2, próximas a las carreteras de titularidad autonómica, son exteriores a la zona de protección de las mismas. Los usos en esta zona de protección deberán remitirse a lo estipulado en la normativa sectorial de aplicación.

- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, actualizado, que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, incluyendo específicamente el análisis en hora punta, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

En este Estudio de Tráfico se deberán incluir todas las propuestas de actuación recogidas en el Plan a nivel de infraestructuras viarias supramunicipales, analizando su nivel de servicio en el escenario post-operacional.

- El documento remitido hace referencia a varias actuaciones en materia de red viaria supramunicipal:
  - ✓ Las dos glorietas en la carretera M-523, en sus dos extremos próximos la núcleo urbano.
  - ✓ La vía de servicio y nueva glorieta en la carretera M-523 para dar servicio a la urbanización Los Cortijos.
  - ✓ Eliminación de la conexión actual de Valdelagua con la carretera M-600.

Estas actuaciones deberán diseñarse cumpliendo la normativa de aplicación. Además, su funcionamiento deberá evaluarse en el Estudio de Tráfico.

El Plan General deberá prever la imputación de costes de desarrollo y ejecución de estas actuaciones. Asimismo, deberá contener el anteproyecto de todas ellas y remitirlo a la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción para la emisión del preceptivo informe.

- Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las actuaciones mencionadas deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).



Dichas cargas urbanísticas deberán ser contempladas en el informe de sostenibilidad económica del plan general.

- El Plan General deberá prever el horizonte temporal de entrada en servicio de los ámbitos de actuación y de los sectores de desarrollo. En función de éstos, también deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas descritas en el punto sexto de este informe.

Se considera necesario incluir en el plan general la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones en materia de red viaria supramunicipal previstas por el plan. Estos mecanismos de gestión deberán incorporar la definición de la actuación a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la concesión de licencias de primera ocupación y/o licencias de actividad, el establecimiento de posibles situaciones de carácter provisional y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin de que cada sector y unidad de ejecución tenga garantizado el acceso previsto a la red autonómica de carreteras, independientemente del grado de desarrollo del resto.

En cualquier caso, la concesión de licencias de primera ocupación y/o licencias de actividad en las unidades de ejecución y sectores de desarrollo el plan deberá condicionarlas a la entrada en servicio de las actuaciones descritas en los puntos anteriores de este informe.

- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En concreto, el informe de esta Dirección General se considerará preceptivo y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva, deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de esta Dirección General, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.
- El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.

Para aquellas conexiones en tramos urbanos, se deberá verificar el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.



En caso contrario, se deberán redactar, a nivel de anteproyecto, las actuaciones que fuesen necesarias.

- Se informa que las obras e instalaciones que pudiesen afectar a la red de carreteras autonómica se harán teniendo en cuenta los siguientes criterios:
  - ✓ El cruce con las carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid se deberá realizar con perforación horizontal o hincas en dirección perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce y la longitud de la protección en el cruzamiento deberá ser como mínimo la anchura de la carretera y su zona de protección, cuya anchura se detalla en puntos posteriores de este informe. La perforación se situará en el terreno de manera que la generatriz superior de la vaina de protección se encuentre, al menos a una profundidad de 1,50 metros bajo la rasante de la carretera.
  - ✓ Los paralelismos se realizarán situando la tubería fuera de la zona de protección de la carretera.
  - ✓ Cualquier arqueta u otra instalación propia de la conducción se situará fuera de la zona de protección.
  - ✓ Asimismo se requerirá la acotación de todas las distancias desde las tuberías, arquetas, registros, y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma, de manera que se pueda comprobar que se cumplen los requisitos de esta Dirección General.
- Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingeniero o Máster de Caminos, Canales y Puertos, Ingenieros de Obras Públicas o Ingenieros Civiles, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- Se recuerda que 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 esta Dirección General

Las condiciones del informe de la Dirección General de Carreteras se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.

### 2.7.3. Infraestructuras de telefonía



En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

#### **2.7.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas**

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

#### **2.8. Condiciones para las Zonas Verdes**

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

#### **2.9. Protección de las Vías Pecuarias**

La propuesta de ordenación del Avance del Plan General, realiza los siguientes ajustes y modificaciones sobre las vías pecuarias existentes en el municipio:

- Se ajusta el trazado respecto del cartográfico facilitado por el Área de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, de manera que se adapte a los elementos existentes, tratando de, en la



medida de lo posible, que coincida con ejes verdes o peatonales. Así, por ejemplo, en la avenida de Madrid se ajusta el trazado a la zona verde lineal que lo recorre.

- Se propone la modificación de trazado del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, ubicando un nuevo descansadero de mayor superficie en una zona de mayor "protagonismo" en el modelo territorial y más accesible desde el centro urbano, que a la vez sirve de nexo de unión entre el centro urbano y la urbanización Los Manantiales. Esta propuesta de trazado deberá materializarse legalmente antes de su calificación definitiva. La propuesta garantiza ampliamente la integridad superficial de la actual red de vías pecuarias

A este respecto, el informe remitido por el área de Vías Pecuarias de 15 de octubre de 2018, recuerda que las vías pecuarias de Sevilla La Nueva están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 13 de marzo de 1981. (BOE de 25 de abril de 1981). Que mediante Orden 586/2018, de 15 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, se ha aprobado el inicio del procedimiento de deslinde de las vías pecuarias del término municipal.

Entre las consideraciones de carácter general, se destaca que desde un punto urbanístico las vías pecuarias serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuarias, con independencia de la clasificación del suelo que las circunda. Por lo tanto, el suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor. En caso de cruces necesarios con las vías pecuarias, se deberá solucionar con un paso al mismo o distinto nivel que garantice el tránsito ganadero y los demás usos de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

Las afecciones a las Vías Pecuarias deberán ser resueltas de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias: Ley 3/1995 de 23 de marzo de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

En el diseño de las reposiciones de vías pecuarias se tendrá en cuenta que se deberá garantizar la continuidad de las Vías Pecuarias afectadas. Para ello, la Administración promotora de la obra deberá habilitar los pasos necesarios a distinto nivel que garanticen el tránsito ganadero y los demás usos de las vías en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

En el caso de que las obras deban coincidir ineludiblemente con Vías Pecuarias, el promotor deberá solicitar expresamente una modificación del trazado de vías pecuarias, que deberá ser tramitada de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 8/1998.

Las ocupaciones temporales de las vías pecuarias por obras públicas deberán tramitarse conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Vías Pecuarias. Asimismo, para cualquier otra afección directa o indirecta a vías pecuarias deberá obtenerse la correspondiente autorización.

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 la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.



En general, **todos los Planes y Proyectos derivados del Plan General deberán ser remitidos la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe preceptivo y vinculante**, tal y como se establece en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las consideraciones de carácter particular que señala el Área de Vías Pecuarias son las siguientes:

- Debe hacerse constar en todos los planos la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid del municipio. Se deberán graficar con una trama clara y continua con toda su anchura, longitud y nominación y estar incluida en la leyenda con la calificación “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido” sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.

Los planos incluidos tanto en el Plan General como en el Estudio Ambiental Estratégico **deberán reproducir el trazado actualmente vigente de las vías pecuarias** del término municipal, que será idéntico al trazado disponible en el Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- En el documento del Plan General se proponen actuaciones de mejora sobre el trazado de las vías pecuarias (Memoria, sección 8.3 “Suelo no urbanizable de protección”). **Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por la Consejería competente en materia de vías pecuarias**, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad. Por lo tanto, los planos del Plan General deberán reflejar los terrenos que resultarían de las modificaciones propuestas, con el nombre “Reserva de suelo para modificación de trazado de vía pecuaria”, y diferenciado del trazado vigente de las vías pecuarias mediante distinto color y/o trama.
- El Capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas deberá incluir el siguiente párrafo:

*“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 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.”*

Asimismo, en el capítulo 7.9 se corregirá el párrafo que dice “Para cualquier proyecto de acondicionamiento que el Ayuntamiento proponga ejecutar sobre terrenos de Dominio Público Pecuario será necesario informe previo del organismo competente en materia de vías pecuarias (actualmente *Dirección General del Medio Ambiente*).”, haciendo constar que actualmente el organismo competente en materia de vías pecuarias es la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

Por otro lado, hay que resaltar que conforme indica la Subdirección General de Espacios Protegidos en su informe sectorial correspondiente, la reubicación del descansadero y el ramal de conexión de este con el centro urbano, afecta a terrenos de naturaleza forestal, situándose en su totalidad dentro de la Zona B: “Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales” de la ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio, ocupando parcialmente terrenos incluidos dentro de la tesela de hábitats de interés comunitario: 6310 “D2hesas perennifolias de Quercus spp. y prioritario: 6220 \* “Zonas subestépicas de gramíneas y anueales del Thero Brachypodietesa”, así como en Montes Preservados.

## 2.10. Protección contra incendios



A la vista del informe de la División de Protección Civil relacionado en el apartado de 2.1.1, deberá cumplirse y así recogerse en la documentación del Plan General con las medidas preventivas, de autoprotección y directrices contenidas en:

- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio (BOCM nº 136)
- Plan Municipal de Actuación ante Emergencia por Incendio Forestal, Plan de Autoprotección y lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, siendo la actual en vigor aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre (BOE nº 293), para los núcleos urbanos aislados, urbanizaciones, instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro de zonas forestales o lindado con ellas, encaminadas a evitar el riesgo de interfaz urbano-forestal.
- Plan Territorial Municipal de Protección Civil, en donde se contemplen todos los riesgos presentes en el municipio.

Teniendo en cuenta el numeroso suelo urbano existente en interfaz urbano-forestal, en especial en la Urbanización Los Cortijos y los Manantiales, se deberán desarrollar “Medidas de prevención de incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana” tal y como recoge el Anexo 6 del mencionado Decreto 59/2017, además del correspondiente “Plan Especial de Actuación Municipal ante emergencias por Incendios Forestales” (Anexo 4 del Decreto 59/2017).

Igualmente, deberá estar a lo dispuesto en los Anexos 7 “Especificaciones relativas a los Planes de Autoprotección por Riesgo de Incendio Forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano –forestal”, de especial relevancia para las instalaciones e infraestructuras al sur de los Manantiales (tanques de Repsol/gas y transformador eléctrico) dentro del Parque Regional y del ZEC de la Cuenca del río Guadarrama.

Por otro lado, en el Plan Territorial Municipal de Protección Civil a realizar, deberá recoger dentro de los riesgos naturales, como mínimo, el riesgo de inundaciones y el riesgo de incendios forestales.

## 2.11. Protección del patrimonio cultural

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva afecta al conjunto de bienes del Patrimonio Histórico del municipio. En particular, estos bienes son tratados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que engloba los siguientes elementos:

1.- Bienes del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, remitiéndose para cada uno de ellos al régimen de protección especial y/o específico al que están sujetos, en cumplimiento del art. 16 de la Ley 31/2013 de PHCM y del art. 43 f) Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.- Bienes que forman parte del patrimonio histórico de Sevilla la Nueva por su reconocido interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial (art. 2.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), y no están en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico. Estos bienes están sujetos al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico (art 16 Ley 3/2013).

En este sentido, el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural recibido el 16 de octubre de 2018 indica, conforme a sus competencias específicas, una serie de observaciones y consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General de Sevilla la Nueva:



## 1.-Con carácter general:

1.1.- Los bienes contenidos en el catálogo serán los que resulten de la correspondiente Prospección y Estudio Histórico del término municipal.

Tal y como figura en los antecedentes, con fecha 3-04-2018 se ha autorizado por esta Dirección General Proyecto de Actuación Arqueológica "Prospección y Estudio Histórico" relacionado con la redacción del Plan general de Sevilla la Nueva, bajo la dirección de D. Vicente Marcos Sánchez Sánchez-Moreno del que a fecha de hoy no se han presentado resultados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 3/2013 de PHCM, resulten de dichos trabajos. El propio documento presentado hace mención en su punto "4.2 Otros Elementos" a los trabajos que se están realizando y a elementos que se incluirán en el catálogo cuando finalice la prospección.

En el documento analizado se incluyen tres yacimientos incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles y nueve bienes sujetos al régimen general de protección de la Ley 3/2013 de PHCM.

1.2.- En el documento presentado se hace referencia a "bienes con protección específica y bienes con protección general". Esa referencia no es exacta, la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, establece distintos regímenes de protección: un régimen general (que se concreta en un deber general de conservación), un régimen específico y distintos regímenes especiales de protección (patrimonio arqueológico y paleontológico y patrimonio inmaterial):

- Los bienes afectados por el **régimen general** se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.
- Los bienes afectados por el **régimen específico o especial de protección** estarán sujetos a las normas de protección y regímenes de autorizaciones establecidos por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, en cada caso.

## 2.-En relación al contenido documental del Catálogo:

2.1.-En el apartado "**1. Objeto, contenido y alcance**" cabe señalar lo siguiente:

- La referencia a la Disposición Transitoria Primera de la Ley no tiene lugar en un documento cuyo objeto es adaptar el catálogo del municipio a la Ley 3/2013, porque como tal disposición transitoria su determinación está vigente hasta la consecución de su condición, esto es, la adaptación del catálogo a la Ley.
- Se señala que dentro de la categoría de yacimiento se incluirían, al menos, los "yacimientos documentados, iglesias y ermitas, de valor histórico y cascos históricos", que no responden a los criterios de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Se deberán incluir los yacimientos documentados incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que podrá ser actualizado tras los resultados de la prospección que se está llevando a cabo en el término municipal.

2.2.- En el apartado "**3. Bienes con protección general. Clasificación de los bienes catalogados y determinaciones**" cabe señalar lo siguiente:



- El documento indica que "La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión total del régimen general de ruinas, (-.-)". Esta situación, sin embargo, se regula con los requisitos, trámites y procedimientos determinados por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta exclusión se repite en otros puntos de la memoria del Catálogo, como en el punto 5.2.4 que indica que "no cabe la declaración de ruina para un bien catalogado, según se desprende del contenido del Capítulo IV; Título IV, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid".

**2.3.-** En el apartado "**5.2. Conservación específica del Patrimonio Catalogado**", no se hace referencia a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, al respecto del deber de conservación en los bienes que forman parte del patrimonio histórico.

**2.4.-** En el apartado "**5.3 Infracciones**", se deberá hacer mención a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Igualmente, deberá hacer referencia al restablecimiento de la legalidad infringida (Título VII, Capítulo I de la misma Ley), para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

**2.5.-** En el apartado "**6. Modificación del Catálogo**" se deberá hacer referencia a los artículos 67, 68, 69 y 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid relativos a la modificación y revisión de los planes.

### **3.- En relación con las fichas individualizadas de los elementos**

Ficha 08 "Casona en esquina", calle Constitución 5. No se especifica el grado de protección

Ficha 09 "Casona en esquina", calle José Antonio 2. No se especifica el grado de protección

### **4.- En relación con el PORN del Parque Regional Curso Medio del Río Guadarrama**

El término municipal se encuentra incluido en la delimitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Parque Regional Curso Medio del Río Guadarrama (Decreto 124/2009, de 5 de julio), quedando afectado por las denominadas "Zona de mantenimiento de la actividad" y "Zona de protección específica".

El PORN hace referencias al patrimonio cultural que deberán ser reflejadas donde y como corresponda dentro la documentación del Plan General.

### **2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático**

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO<sub>2</sub> y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la



idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, se deberá aportar un *Estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático*, con los datos pertinentes de las estaciones de control más próximas al término municipal.

Para el cálculo de emisiones, se deberán tener en cuenta las generadas por la edificación residencial y las debidas al tráfico rodado. Adicionalmente, se deberá realizar un cálculo de la Huella de Carbono, considerando las fuentes anteriores.

Por tanto, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan General que vaya a ser objeto del Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá elaborar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.



- Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros.
- Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
- Otras actuaciones.

**2.13. Protección frente a la contaminación acústica**

Conforme el Estudio Acústico aportado en la Adenda del Documento Inicial Estratégico del Avance del Plan General, se describe la siguiente situación acústica para el término municipal de Sevilla La Nueva, conforme al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido:

Caracterización de la situación acústica:

El área de estudio corresponde al término municipal de Sevilla La Nueva, caracterizándose la situación acústica en función de la compatibilidad de usos adyacentes y los niveles de sonoros generados por las principales fuentes de ruido y su impacto sobre las distintas clases de suelo.

El Avance del Plan General propone un crecimiento urbanístico en los terrenos colindantes a los actuales núcleos urbanos principales de Sevilla La Nueva: Centro urbano, Los Manantiales, Valdelagua y Los Cortijos, unidos por las infraestructuras viarias adyacentes a los mismos.

Fuentes sonoras:

Las únicas fuentes de ruido identificadas son las infraestructuras de tráfico rodado. Las infraestructuras de transporte de rango supramunicipal que atraviesan el término municipal son:

- Carretera M-600, perteneciente a la red principal. La comunicación del municipio con Madrid se realiza a través de la M-600 en dirección Brunete (norte) para conectar con la carretera M-501.
- Carretera M-523, perteneciente a la red local.

<i>Carretera</i>	<i>Tramo</i>	<i>P. K. Estación de aforo</i>	<i>IMD</i>	<i>% vehículos pesados</i>
M-600	Norte	39,0	11.493	5,57
	Sur	43,8	6.873	7,52
M-523		2,86	1.877	6,02

Zonificación de Áreas Acústicas:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982596270640895044476

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basa en los usos actuales y previstos del suelo, por lo que afecta tanto a las áreas urbanizadas como a los nuevos desarrollos urbanísticos.

La propuesta de zonificación acústica, recogida en el estudio acústico aportado, diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

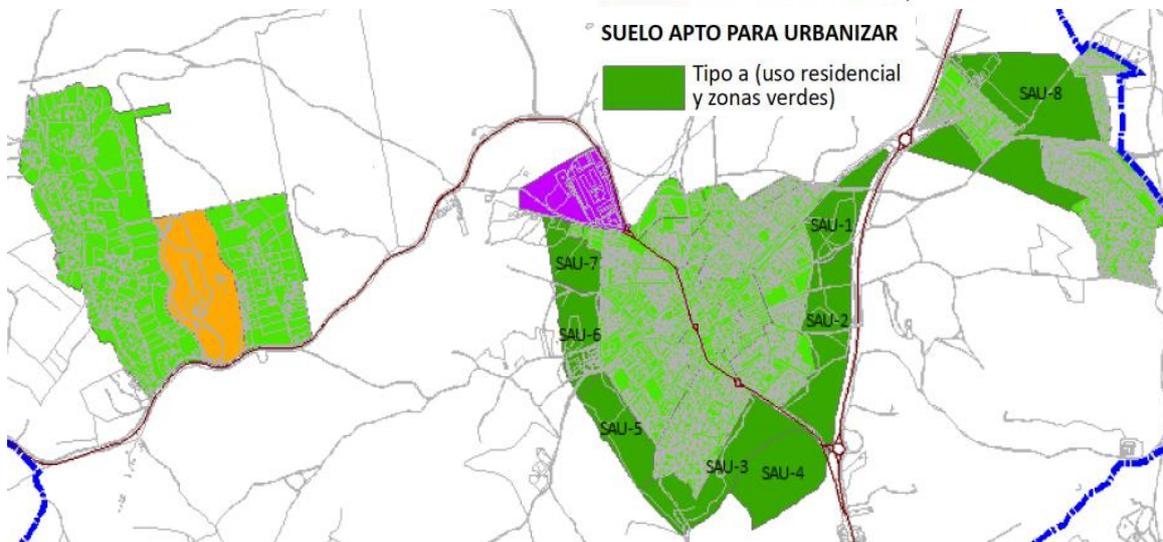
- Tipo a: residencial y zonas verdes
- Tipo b: industrial
- Tipo d: Terciario distinto de C

**SUELO URBANO**

-  Tipo a (uso residencial y zonas verdes)
-  Tipo b (uso industrial)
-  Tipo d (uso terciario comercial o asimilable)

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

-  Tipo a (uso residencial y zonas verdes)



Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica según planeamiento vigente.

### Zonas conflictivas

Existen fundamentalmente dos zonas conflictivas en el término municipal:

- Por un lado, el estudio acústico ha identificado una zona de incompatibilidad acústica producida por la colindancia de usos de muy diferente sensibilidad acústica: Tipo a) y Tipo b) en el planeamiento vigente.

Así, al norte del casco urbano colindan usos industriales con residenciales, en distinto grado de desarrollo, en el encuentro del polígono industrial Los Perales (Tipo b) con el casco urbano y el antiguo SAU-7, ambos de uso característico residencial (Tipo a).

Comparando los planos de zonificación acústica aportados, se advierte que en la propuesta del Avance la zona de sensibilidad acústica tipo b) industrial del planeamiento vigente (polígono industrial Los Perales) pasa a zonificarse como área acústica tipo d) terciario o industria limpia.

Este cambio se produce para solucionar la incompatibilidad de colindancia con el área residencial adyacente, tipo a) si bien actualmente no se tiene constancia de afecciones acústicas reales sobre las edificaciones residenciales colindantes.



- Por otro lado, si bien las infraestructuras de tráfico rodado de carácter supramunicipal, generan en la actualidad niveles sonoros compatibles con los usos residenciales actuales, deberán tenerse en cuenta, para la situación postoperacional, la afección acústica de la M-600 sobre los sectores SR-A, SR-B, SR-C, SR y SR-E.

### Condiciones para el desarrollo urbanístico

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del nuevo Plan General:

- A los efectos de la RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes estanciales.
- Deberá justificarse el cambio de área acústica de las zonas industriales (zonas conflictivas identificadas) teniendo en cuenta los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, que está reglado en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

En este sentido, en áreas acústicas de tipo b) industrial:

*Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.*

Y en áreas acústicas de tipo d) actividades terciarias:

*Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.*



- De cara a la situación postoperacional deberán contemplarse las siguientes zonificaciones para los sectores afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte o para aquellos que contemplen un uso mayoritario recreativo/deportivo o educativo, sanitario o cultural:
  - Tipo c: Recreativo y deportivo
  - Tipo e: Educativo-sanitario-cultural
  - Tipo f: Sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos.
- El Estudio Acústico presentado indica que “los ámbitos de actuación sobre Suelo No Urbanizable de Protección carecen de sensibilidad acústica”.

En este sentido cabe destacar que, conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.
- Será necesario aportar planos de isófonas para ambos escenarios (preoperacional y horizonte postoperacional), superpuestos a la ordenación propuesta.
- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo
- Deberá aportarse la geocodificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, bien en coordenadas geográficas o UTM sobre papel, bien mediante el uso de formatos digitales, utilizando formas de intercambio de información vectorial tipo DXF, E00 o similares.
- Deberá actualizar la IMD a la última disponible.

Por tanto, en la próxima fase, se presentará un Estudio Acústico donde se deberá completar la información existente, teniendo en cuenta lo anteriormente informado, de acuerdo a las siguientes directrices:

#### A. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.



La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica del término municipal de Sevilla la Nueva en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

## B. Evaluación de la contaminación acústica

- Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.



Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones in situ, se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

- Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

#### **2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas**

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha de entrada 30 de octubre de 2018, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

##### **En cuanto a las competencias de Canal de Isabel II S.A. en el término municipal de Sevilla la Nueva.**

En la actualidad, en el municipio de Sevilla La Nueva, los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) y saneamiento (alcantarillado y depuración) son prestados por Canal de Isabel II S.A.

##### **En cuanto a las necesidades de agua para el planeamiento propuesto.**

De acuerdo con los datos del documento de Avance del Plan General y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos es de 5.015 m<sup>3</sup>/día (58,0 l/s), siendo el caudal punta 102,6 l/s, de los que 2.144 m<sup>3</sup>/día (24,8 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, 2.727 m<sup>3</sup>/día (31,6 l/s) en suelo urbano no consolidado y 144 m<sup>3</sup>/día (1,7 l/s) en suelo urbano consolidado, siendo los caudales punta 48,7 l/s, 59,9 l/s y 5,0 l/s respectivamente.

##### **En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:**

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II Gestión pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

##### **En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los nuevos crecimientos previstos en suelo urbano, consolidado y no consolidado y urbanizable sectorizado**



En la actualidad el municipio de Sevilla la Nueva se abastece con recursos del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II. S.A., procedentes de la ETAP de Valmayor.

**En cuanto a la aducción**, el abastecimiento actual al municipio de Sevilla La Nueva se realiza desde el Ramal “Sevilla la Nueva-Villamantilla” que parte a su vez de la Arteria “Canal de Valmayor-Navalcarnero”, que suministra también a los municipios de Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Quijorna, Brunete, Villanueva de Perales, Villamantilla, Navalcarnero y Villamanta.

El caudal demandado por el municipio de Sevilla La Nueva, junto con el incremento de caudal que se producirá por los desarrollos urbanísticos previstos en los municipios abastecidos desde la Arteria “Canal de Valmayor-Navalcarnero”, hace que esta conducción resulte insuficiente para satisfacer la demanda futura, siendo necesario reforzar el suministro con la ejecución y puesta en servicio de una nueva tubería de diámetro 1000/800 mm. En la actualidad, dicho refuerzo ha sido ejecutado casi en su totalidad, estando ya en servicio el Tramo I hasta el límite sur del término municipal de Villanueva de la Cañada, y quedando pendiente a fecha de redacción del presente informe, la puesta en servicio de los Tramos II (Villanueva de la Cañada-Sevilla la Nueva) y Tramo III (Sevilla la Nueva-Navalcarnero).

En cuanto al Ramal “Sevilla la Nueva-Villamantilla”, esta conducción de 300 mm de diámetro abastece directamente la red de distribución del casco urbano de Sevilla la Nueva y la urbanización los Manantiales y continúa para abastecer a la urbanización Los Cortijos también en alta y a los municipios de Villanueva de Perales y de Villamantilla. Esta conducción no tiene capacidad para los nuevos crecimientos previstos por el Avance de Plan General por lo que deberá ampliarse su capacidad de transporte.

**En cuanto a la regulación**, el municipio cuenta con varios depósitos municipales actualmente fuera de servicio, por lo que es necesario la construcción de un Depósito que garantice la demanda diaria.

Asimismo y con el fin de mejorar la garantía y abastecer al municipio de Sevilla la Nueva independientemente de los municipios de Villanueva de Perales y de Villamantilla, Canal de Isabel II ha redactado el proyecto de “Mejora del Abastecimiento a Sevilla la Nueva”, en el que se contemplan las siguientes obras:

- Nueva aducción de diámetro 400 mm desde la Arteria “Canal de Valmayor-Navalcarnero” hasta un nuevo depósito a ejecutar al noroeste del casco urbano.
- Primera fase de un nuevo depósito, con una capacidad en esta fase de 6.000 m<sup>3</sup>.
- Una Estación de bombeo.
- Tubería de impulsión de 400 mm para abastecer el caso urbano de Sevilla la Nueva.
- Tubería de impulsión de 250 mm para abastecer a la urbanización de Los Manantiales.

**En cuanto a la distribución**, una vez aprobado definitivamente el nuevo PGOU, los promotores de cada una de las actuaciones deberán solicitar a esta empresa Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior.

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por el abastecimiento de los nuevos desarrollos incluidos en el documento de Avance del Plan General de Sevilla la Nueva, se deberán ejecutar o poner en servicio los tramos necesarios de las numerosas infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo de planeamiento en cuanto a la red de aducción, capacidad de regulación y red de distribución, conforme se indica en el informe y los planos del Canal de Isabel II adjuntos.



En el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, se deberá incluir un plano de infraestructuras básicas de distribución de agua para consumo humano, en el que quede reflejada la red necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano, que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A., observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.

### **Con respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:**

En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal para su aprobación. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá someterse a fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

### **Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:**

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento de caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Sevilla La Nueva, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), asciende a **4.266 m<sup>3</sup>/día**, de los que 137 m<sup>3</sup>/día corresponde al suelo urbano consolidado, 2.226 m<sup>3</sup>/día corresponden al suelo urbano no consolidado y 1.903 m<sup>3</sup>/día al suelo urbanizable sectorizado.

En la actualidad el casco urbano de Sevilla La Nueva depura sus aguas residuales en la EDAR Sevilla La Nueva, ubicada al este del término municipal y gestionada por Canal de Isabel II. S.A. A fecha de redacción del presente informe, se han realizado unas obras para ampliar su capacidad, estando prevista la licitación por parte de Canal de Isabel II S.A. de las obras del "Proyecto de construcción para la determinación de las obras de ampliación de la EDAR de Sevilla La Nueva".

Los vertidos procedentes de los nuevos desarrollos recogidos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla La Nueva serán tratados en la EDAR de Sevilla La Nueva, una vez que estén finalizadas y puestas en servicio las obras de ampliación de capacidad citadas en el párrafo anterior.

### **Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:**

Las redes interiores de saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el Avance deberán ser preferentemente de tipo separativo.



En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Así mismo se deberán disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco (5) veces el caudal medio de aguas residuales aportadas por cada sector. Así mismo se deberá disponer de tanques de laminación o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, 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 residuales.

Por otro lado, Canal de Isabel II S.A. ha redactado en marzo de 2013 el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del sistema de colectores y emisarios y de la red de drenaje urbano del municipio de Sevilla La Nueva, debiéndose seguir las directrices indicadas en dicho documento.

De acuerdo con el Plan Director, todos los ámbitos propuestos serán unitarios salvo los ámbitos UE I-1, SAU-6, AU-3 y los doce (12) sectores urbanizables, SR-A a SR-L, que serán separativos.

Así mismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A. para su aprobación técnica y para definir los puntos de conexión.

### **Con respecto a las Normas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:**

En el apartado relativo al Abastecimiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:



*"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A."*

En el apartado relativo al Saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II S.A."*

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II S.A., está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016) y las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2007).

### **Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el plan General de Ordenación Urbana:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II Gestión, relativo a sus competencias.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II y en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano por parte del promotor estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II S.A. y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II S.A. de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y al cumplimiento de los condicionantes del informe de viabilidad emitido



por Canal de Isabel II S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.

- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

### **En cuanto a clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Sevilla La Nueva, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales las conducciones de la Arteria “Ramal Sevilla La Nueva – Villamantilla”, la Arteria “Pino Alto – Navalcarnero” y la Arteria “Aductor a Campo de Pozos Cuenca del Guadarrama”.

En cuanto al abastecimiento futuro, serían infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria “Canal de Valmayor – Navalcarnero” y como infraestructuras básicas generales la Nueva aducción de diámetro 400 mm desde la Arteria “Canal de Valmayor – Navalcarnero” y el Nuevo depósito regulador.

Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas generales, los colectores del Sistema Sevilla La Nueva A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, C-1, F-1, las EBAR Sevilla La Nueva 1, Sevilla la Nueva 2 y sus emisarios de vertido D-1 y G-1 y la EDAR de Sevilla La Nueva y su emisario de vertido Z-1, según denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

### **En relación a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:**

El informe del Canal de Isabel II identifica y enumera las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II Gestión, en cuanto a abastecimiento de agua potable, regulación y saneamiento (colectores y emisarios):

- Abastecimiento Agua Potable:
  - o Captación: Pozos
    - PZ.53PK-39.
    - PZ.53OL-81.
  - o Aducción: Arterias
    - Arteria Ramal Sevilla La Nueva - Villamantilla
    - Refuerzo de la Arteria Valmayor – Navalcarnero. Tramos II y III. Brunete, Navalcarnero - Ø 800 A
    - Arteria Aductora Campo de Pozos Cuenca del Guadarrama - Ø 100 FD



- Arteria Pinto Alto – Navalcarnero - Ø 500 FD
- Regulación: depósitos municipales fuera de servicio:
  - Depósito Sevilla La Nueva (Los Manantiales)
  - Depósito Sevilla La Nueva (El Hórreo)
  - Depósito Sevilla La Nueva (Los Cortijos)
- Saneamiento:
  - Estación de Bombeo de Aguas Residuales:
    - EBAR Sevilla La Nueva 1.
    - EBAR Sevilla La Nueva 2.
  - Red de colectores:
    - Colector A-1 Sevilla La Nueva - Ø 100 HA
    - Colector A-2 Sevilla La Nueva - Ø 200 F
    - Colector A-3 Sevilla La Nueva - Ø 400 PVC
    - Colector A-4 Sevilla La Nueva - Ø 300 F
    - Colector A-5 Sevilla La Nueva - Ø 350 PVC
    - Colector A-6 Sevilla La Nueva - Ø 500 PVC
    - Colector C-1 Sevilla La Nueva - Ø 400 PVC
    - Colector F-1 Sevilla La Nueva - Ø 400 PVC
    - Emisario de vertido D-1 Sevilla La Nueva - Ø 800 PVC
    - Emisario de vertido G-1 Sevilla La Nueva - Ø 800 PVC
    - Emisario de vertido Z-1 Sevilla La Nueva - Ø 700 PVC
  - Depuración:
    - EDAR Sevilla La Nueva.

El informe del Canal de Isabel II, adjunta como Anexo II, documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente al Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

Cabe destacar que, desde la aprobación definitiva del vigente planeamiento general de Sevilla La Nueva, la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente los siguientes planes especiales promovidos por Canal de Isabel II que afectan al término del referido municipio:

- Plan Especial de Infraestructuras del “Proyecto de depósitos del sistema CASRAMA (Sur) Sevilla la Nueva (de 6.000 m<sup>3</sup>), Villanueva de Perales (de 2.000 m<sup>3</sup>) y Villamantilla (de 1.000 m<sup>3</sup>), aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2011.
- Plan Especial de Infraestructuras del “Proyecto de construcción del saneamiento de la urbanización “Los Cortijos”, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2012.

El documento del nuevo Plan General de Sevilla La Nueva, deberá incluir las determinaciones recogidas en los referidos instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como incorporar en la ordenanza que regule las edificaciones contempladas en aquellos parámetros necesarios para viabilizar sus proyectos constructivos.



Por otro lado, existe un Plan Especial de Infraestructuras en tramitación que recibió aprobación inicial con fecha 30 de marzo de 2012, relativo al “Proyecto para las obras de construcción de una EDAR y colector de salida en la urbanización Valdelagua” de Sevilla la Nueva, si bien el mismo se encuentra pendiente de tramitación en tanto se produzca una adaptación de la ficha del desarrollo de la UE-15 “Valdelagua” a las disposiciones de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Resulta de interés para la adecuada gestión del ciclo integral del agua en el municipio de Sevilla La Nueva que el documento de Plan General incorpore las determinaciones que resulten necesarias para viabilizar la actuación objeto del referido Plan Especial, lo que incluye las relativas a la ordenación pormenorizada que deba contener aquel.

El documento de Avance de Plan General deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2b) y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría. Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de Avance del Plan General del término municipal de Sevilla la Nueva como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua.

En relación con las arterias de aducción que han sido relacionadas, el documento de Avance del Plan General de Sevilla La Nueva grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP), su anchura y franja de protección correspondiente, con el régimen previsto en el apartado IV.5.1 de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II.

Asimismo, se incluirá en las Normas Urbanísticas del documento de Plan General de Sevilla la Nueva un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas que aplique Canal de Isabel II.

El documento de Avance del Plan General de Sevilla La Nueva contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de los procedimientos ambientales y/o de autorización que en su caso proceda conforme a la legislación ambiental vigente.

Finalmente cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que “la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a las Administración titular de los mismos”. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

### **Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir 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 o sector.



En este sentido, el 28 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva y Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio contemplados en las NN.SS. de 2001, donde se establecieron los compromisos en cuenta a la ejecución de las mismas y se asignó una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal de demanda y del vertido de aguas residuales.

En la actualidad, se está tramitando por parte del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., un Convenio para Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, que revisa el texto de la Adenda suscrita en 2017. En caso de firmarse este Convenio, y una vez aprobado definitivamente el Plan General, se deberá adecuar el citado Convenio a los ámbitos urbanísticos del nuevo Plan General y a las infraestructuras que se precisan para su desarrollo.

## 2.15. Protección de cauces e hidrogeología

A la vista del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo el 21 de agosto de 2017 se señala lo siguiente:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.



- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. 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, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto
- Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que
- Si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:



- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

## 2.16. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 25 de septiembre de 2018, y de acuerdo con las conclusiones del estudio histórico del suelo, se señalan las siguientes condiciones para el desarrollo urbanístico:

- *En los sectores SR-B, SR-C y SR-J, donde se depositaron materiales procedentes de los movimientos de tierra derivados de las labores de urbanización y edificación de los desarrollos del municipio hacia el año 2000, se deberá proceder, con el fin de asegurar su carácter o tipología y según se indica en el documento, a realizar su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio). En caso positivo, se garantizará la gestión adecuada de los residuos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.*

*Este mismo caso es de aplicación en el Sector SR-L, en donde se indica que ha existido un asentamiento ilegal.*

- *Estos trabajos de caracterización, de acuerdo a lo que se indica en el apartado de Conclusiones de la Adenda del Documento Inicial Estratégico, se llevarán a cabo en fases posteriores de planeamiento de desarrollo y/o urbanización, lo que deberá quedar así expresado en las fichas urbanísticas del planeamiento de desarrollo correspondiente.*

Además, con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

*“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.”*

## 2.17. Residuos



Según el epígrafe 2.2.9. del Documento Inicial Estratégico, la gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU) en Sevilla la Nueva es mancomunada a través de la Mancomunidad Intermunicipal de Servicio El Alberche. Además, desde el año 2015 Sevilla la Nueva cuenta con un servicio de punto limpio móvil.

En la actualidad no existe punto limpio fijo aunque se contempla, heredada de las NN.SS. de 2001, la instalación de un punto limpio para reciclaje y recuperación de residuos voluminosos y especiales generados en los hogares, así como de los residuos peligrosos de tipo doméstico como pilas, fluorescentes, etc., localizado en la UE-I1 (AH-11) incluye una reserva suelo para la ubicación de un centro de residuos/punto limpio de titularidad municipal.

No se aporta estudio ni cuantificación de las fracciones de RSU y tipología de residuos generados en el término municipal.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a informe definitivo de Análisis Ambiental / declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos. En todo caso se deberá cumplir con lo recogido para este tipo de residuos en el Plan de Gestión de Residuos domésticos y comerciales incluido en la “Estrategia de Gestión Sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024”, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición recogido en la ya mencionada “Estrategia de Gestión Sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024”, haciéndose constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.
- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o “Punto Limpio” que de servicio al municipio o la justificación de la no necesidad del mismo.
- Conforme al artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. Dicha obligación deberá ser recogida en las fichas de los ámbitos de desarrollo.

## 2.18. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, con fecha 19 de julio de 2018, se señala que además de las medidas de protección sanitaria incorporados adecuadamente en el artículo 7.14. “Medidas de protección sanitaria” en las Normas Urbanísticas de la Memoria del Plan General, se considera que el Estudio Ambiental Estratégico deberá incorporar las siguientes recomendaciones sanitario-ambientales:



- Incorporar en la fase de ejecución de obras, las Mejores Técnicas Disponibles en relación a la producción de partículas, polvo y ruido al objeto de minimizar los posibles riesgos para la salud de la población del área de influencia, máxime cuando los nuevos desarrollos colindan con el área residencial consolidada. Estas medidas se extremarán en el caso de establecimientos considerados vulnerables como consultorios médicos, centros educativos, centros sociales o equipamientos deportivos.
- Deberán introducirse medidas destinadas a la reducción de los niveles de radón en el diseño y construcción, teniendo en cuenta que según la cartografía relativa a potencial presencia de radón en España, desarrollada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) en el 2017, se indica que en el término municipal de Sevilla La Nueva hay áreas con potencial alto de emisión de radón (entre 301 y 400 BQ/m<sup>3</sup>). En este sentido, la Unión Europea y el CSN establecen como criterio preventivo para los edificios de nueva construcción, donde exista larga permanencia del público (colegios, centros asistenciales, residencias de mayores,...) que la introducción de medidas es la forma más sencilla y efectiva para su mitigación. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la Guía Técnica “Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios” publicada por el CSN, organismo competente en la materia.

## 2.19. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

## 2.20. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 remitido a la Comisión Europea, además de los siguientes documentos:

- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables. Este plan incluye los elementos esenciales del PANER así como análisis adicionales no contemplados en el mismo.
- El Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020, que responde a la exigencia del artículo 24.2 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.
- Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2020, que recoge medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación en los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de



captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

## **2.21. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable**

El estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

### **2.21.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes**

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

### **2.21.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas**

Se instrumentarán las medidas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (Economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

## **2.22. Contaminación electromagnética**

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).



En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

### **2.23. Normativa urbanística**

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

Deberá presentarse una relación de actividades en suelo no urbanizable, como anexo a las Normas del documento para aprobación inicial del Plan General. En ella, se indicarán las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

En caso de usos incluidos dentro de alguno de los espacios naturales protegidos, deberá indicarse su adecuación o no a los usos admitidos según su ubicación, en relación con la zonificación establecida por la normativa de los citados espacios.

### **2.24. Vigilancia Ambiental**



La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico que resultase de la revisión del mismo a partir de las prescripciones contenidas en el presente documento de alcance/informe previo de Análisis Ambiental, deberá someterse a aprobación por parte de este Órgano Ambiental.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de  
Medio Ambiente y Sostenibilidad

Fdo.: Luis del Olmo Florez

