



N.º Y AÑO DEL EXPEDIENTE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

REFERENCIA

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 8 DE OCTUBRE DE 2019, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA.

Con fecha de 23 de abril de 2018, el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial, del Avance y el Documento Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana a la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general está sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza 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.

Con fecha 29 de marzo de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite informe previo de análisis ambiental, recogiendo las consultas previas preceptivas.

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) del Decreto 84/2018, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación con el Decreto 73/2019, de 27 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, así como las determinaciones recogidas en el Informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.



Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

A-4 UNE MOD 37

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 8 de octubre de 2019,

ACUERDA

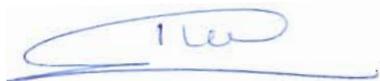
PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva del presente acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 8 de octubre de 2019.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
SOSTENIBILIDAD,**



Paloma Martín Martín

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
Reunión de 08 OCT 2019
APROBADO
EL SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO DE GOBIERNO
Fabio Pascua Mateo

Isabel Díaz Ayuso

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA LA NUEVA



Emitida y firmada por: **GUISADO FUENTES MANUEL**
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0927035095956281701471**

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019-10-28 08:57

ÍNDICE

- *Legislación aplicable*
- *Antecedentes*
- *Informe*
- 0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana*.....
- 1.- *Planeamiento vigente*
- 1.1.- *Capacidad actual del planeamiento vigente*
- 2.- *Propuesta del Avance*
- 2.1.- *Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe*
- 2.2.- *Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU*
- 2.3.- *Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance*
- 2.3.1.- *Suelo Urbano*
- 2.3.2.- *Suelo Urbanizable*
- 2.3.3.- *Suelo No Urbanizable de Protección*
- 2.3.4.- *Redes Públicas*
- 3.- *Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental*
- 4.- *Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida*
- 4.1.- *Datos demográficos*
- 4.2.- *Evolución del Parque Inmobiliario*
- 4.2.- *Capacidad de Acogida del Territorio*
- 5.- *Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU*.....
- 5.1.- *Datos demográficos, necesidades y demanda de viviendas*
- *Conclusión*



Emitida y firmada por: GUIASO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

ASUNTO:

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Sevilla la Nueva

TRAMITACIÓN:

- | | |
|---|------------|
| • Información Pública Avance | 12/04/2018 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial | 23/04/2018 |
| • Remisión documentación a Dirección General del Medio Ambiente | 10/05/2018 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) | 29/03/2019 |

LEGISLACIÓN APLICABLE:

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial "análisis de 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 otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid".

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los art. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte" (artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio), sobre todo relacionado con el



0927035095956281701471

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

Fecha de Emisión: 2019-10-28 08:57

propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36 de la citada Ley, que determina *“las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Asimismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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, *“un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El informe previo de análisis ambiental/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.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la entonces Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con fecha 23/04/2018 y número de registro de entrada 10/144341.9/18, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *“la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art. 10 de la Ley 3/2007)”*. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

ANTECEDENTES:

El Pleno del Ayuntamiento de Sevilla la Nueva celebrado el día 12 de abril de 2018 acuerda la aprobación del sometimiento a información pública el documento de avance y documento inicial estratégico del Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 96 del día 23 de abril de 2018, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 23/04/2018 y número de registro 10/144341.9/18, el Excmo. Ayuntamiento de El Sevilla la Nueva remite el documento de avance y el documento inicial estratégico del PGOU a la Dirección General competente en materia de Urbanismo. Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con número de registro de salida 10/165107.9/18 y fecha 10 de mayo de 2018, la Dirección General competente en materia de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente el documento de avance y documento inicial estratégico



0927035095956281701471

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 18 de mayo de 2018 la Dirección General del Medio Ambiente comunica tanto al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva como a la Dirección General competente en materia de Urbanismo 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, la Dirección General del Medio Ambiente comunica a la Dirección General competente en materia de Urbanismo y al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva 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 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 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 la 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.

Con fecha de 23 de marzo de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e 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.

INFORME:

0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana*

El municipio de Sevilla la Nueva se localiza en la zona oeste de la Comunidad situándose en la cuenca sedimentaria del Tajo, entre los interfluvios de los ríos Guadarrama y Perales, situándose a unos 43 km, aproximadamente, de la ciudad de Madrid.

Su término municipal linda con los de Brunete por el noreste y Villanueva de Perales por el noroeste, Villamanta por el sureste, Navalcarnero por el sur y Villaviciosa de Odón por el este.

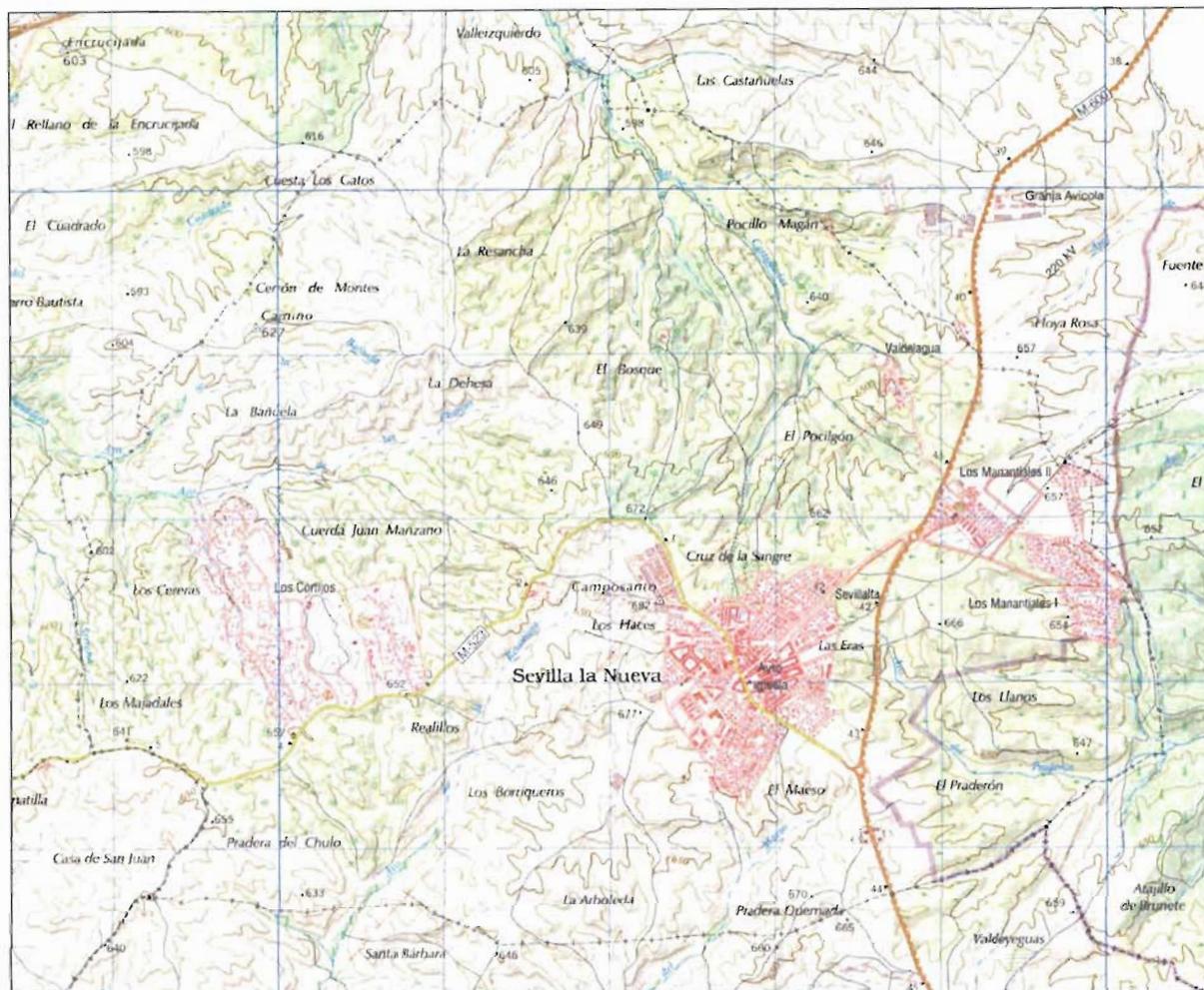
COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019-10-28 08:57

Emitida y firmada por: GUIADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471





Término municipal de Sevilla la Nueva sobre base topográfica 1:25.000
Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM

Con una superficie de 24,74 km², se encuentra conformado por cuatro núcleos claramente diferenciados: El casco urbano histórico y las urbanizaciones de Los Manantiales, Los Cortijos y Valdelaagua.

Desde el punto de vista ambiental, el municipio se localiza en la depresión del Tajo. Su paisaje, por lo tanto, es el de campiñas onduladas ocupadas por zonas de cultivo (cereal y algo de viñedo y olivar) y manchas arboladas de encinar, coscojar y retamar. Su relieve, poco accidentado, conforma pequeñas vaguadas y elevaciones propiciadas por los numerosos arroyos que vierten a los citados ríos Perales y Guadarrama.

Estas características hacen que Sevilla la Nueva presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando englobado todo su término municipal dentro de 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"

En cuanto a la estructura urbana, el casco histórico se ha visto profundamente transformado, quedando pocos vestigios de la traza antigua y unos pocos edificios. A partir de este pequeño sector situado entre las plazas de España, Sevilla y Los Arcos, se desarrolla un ensanche con una primera corona de vivienda multifamiliar, mientras que la vivienda unifamiliar se localiza, principalmente, hacia el exterior de la trama urbana.

En cuanto a las urbanizaciones, su trama y estructura varía entre Los Cortijos, que presenta edificación unifamiliar aislada con tamaño de parcela de 2.000 m², y Los Manantiales y Valdelaagua, que desarrollan vivienda unifamiliar en hilera con tamaño de parcela de 500 m².





Zona industrial en Sevilla La Nueva junto a la M-523
Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid





Término municipal de Sevilla la Nueva sobre ortofotografía de 2017
Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM



1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Sevilla la Nueva y el Catálogo de Bienes a Proteger, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 11 de enero de 2001 y publicadas en el B.O.C.M. número 21, de 25 de enero de 2001.

Durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias (NN.SS. 2001) se han producido varias modificaciones puntuales, planes especiales y aprobaciones de planes parciales. En la tabla siguiente pueden observarse dichas modificaciones y planes aprobados desde la aprobación de las NN.SS. 2001.

INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLIGONO	FECHA ACUERDO	FECHA BOCM
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	CAMPO DE POZOS EN LA CUENCA DEL GUADARRAMA	19/02/2001	29/03/2001
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN ESPECIAL TEMATICO	CAMPO DE POZOS EN LA CUENCA DEL GUADARRAMA FASE 2 3	07/05/2003	11/06/2003
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN ESPECIAL TEMATICO	CAMPO DE POZOS EN LA CUENCA RIO GUADARRAMA FASE 4	19/12/2003	05/03/2004
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	C COLON 7 FICHA 9 DEL CATALOGO	31/01/2006	16/03/2006
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	PARC PROPIEDAD MPAL PARA VIVIENDAS PARA JOVENES	26/09/2006	09/11/2006
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 2	27/03/2007	14/05/2007
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 8 LOS MANANTIALES	26/06/2007	25/07/2007
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 6	26/06/2007	26/09/2007
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	GESODUCTO SEMANILLO SUROESTE D MADRID TRAMO II GRINON	26/06/2007	25/07/2007
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 5	29/04/2008	18/06/2008
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	CAMBIO DE USO EN PARCELA SU CNO DE LAS CHARCAS	03/07/2009	10/08/2009
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	REDEFINICION PARC 8 MANZ 29690 PZA DE LOS ARCOS 14	03/07/2009	10/08/2009
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 7 CONDICIONES PARTICULARES HABITABILIDAD E HIGIEN	18/05/2010	18/06/2010
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	REFUERZO ARTERIA CANAL VALMAYOR NAVALCARNERO TRAMO 2 3	25/11/2010	15/12/2010
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 5 SIST REDES PUBLICAS C ENEBRO C RAMON Y CAJAL 2	09/02/2011	01/03/2011
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	PROYECTO DE DEPOSITOS DEL SISTEMA CASRAMA SUR	29/09/2011	17/10/2011
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	PROY CONSTRUCCION SANEAMIENTO URBANIZACION LOS CORTIJOS	26/07/2012	08/08/2012
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	AMPL DE USOS EN PARCS INDUSTRIALES ORDENANZA 04	15/01/2014	06/02/2014
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	ZONA 05 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	15/01/2014	06/02/2014
ORIGINARIO	ORDENANZAS	EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES ZONA 03	27/01/2014	27/02/2014
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ORDENANZAS	REGULADORA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ZONA 01	01/04/2014	
MODIF CORRECC ERRORES MAT	NORMAS SUBS Y CATALOGO	AMPL DE USOS EN PARC INDUSTRIALES ORDENANZA 04	10/04/2014	08/05/2014
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	ART 11 3 ZONA 03 ENSANCHE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	18/06/2014	09/07/2014
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	AMPL DE CATEGORIAS DE USO DOTACIONAL EN LA ZONA 03 ENSANCHE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	30/06/2016	20/07/2016

Modificaciones, Planes Especiales y Parciales aprobados que desarrollan las NN.SS. 2001
Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

PROPUESTA	NN.SS.2001
<i>Clasificación del Suelo (Has)</i>	
Suelo Urbano Total	301,31
Directo	287,25
UE	77,80
API	6,28
Suelo Apto para Urbanizar	109,51
Suelo No Urbanizable	2.089,18
<i>Número de Viviendas</i>	
Total Viviendas	4.861
SU Directo	2.100
Previsto en UE	1.005
Previsto en API	91
Previsto en SAU	1.665
<i>Población</i>	
Total Techo Población	12.035
Población Existente	3.200
Población Prevista	8.835

Superficies y número de viviendas por clase de suelo y población propuestas por las NN.SS. 2001

Fte. Elaboración propia a partir de los datos incluidos en la Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sevilla la Nueva

En la Memoria de las Normas Subsidiarias de 2001 se clasifica la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

- ⇒ Suelo Urbano. "Incluye todos los terrenos que por su alto estado de ocupación o urbanización cumplen con las condiciones mínimas impuestas por la Ley del Suelo". Incluye el suelo urbano directo, las unidades de ejecución (UE) y las áreas de planeamiento incorporado (API).
 - 22 UE de suelo residencial
 - 1 UE de suelo industrial-comercial
 - 1 API

- ⇒ Suelo Urbanizable. "Se prevé esta clase de suelo como complemento de las previsiones de desarrollo del suelo urbano como estructurante del futuro crecimiento" Incluye la delimitación de 8 sectores de suelo apto para urbanizar (SAU).
 - 8 SAU

- ⇒ Suelo No Urbanizable. "El terreno no considerado urbano ni urbanizable se clasifica como no urbanizable", y está recogido en alguna de las siguientes clases:
 - Clase I Espacios Protegidos (ZEPA, Áreas de Protección de Cauces y Riberas, Vías Pecuarias y PORN)
 - Clase II Espacios Forestales en Régimen Especial (SNUF)
 - Clase III Espacios de Interés Forestal y Paisajístico (SNUP)
 - Clase IV Espacios de Interés Agropecuario Extensivo (SNUA)
 - Clase V Espacios de Interés Edafológico (SNUE)

COPIA ELÉCTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIRADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

MOD 41. UNE A.4



	SUELO URBANO
	SUELOS AGRI-COLIMBAZOS Y PROTEGIDOS
	CLASE I: Zona de protección Cualquier terreno, con o sin cultivo
	CLASE II: Zona de protección Terrenos con cultivos
	CLASE III: Zona de protección Terrenos con cultivos
	CLASE IV: Zona de protección Terrenos con cultivos
	CLASE V: Zona de protección Terrenos con cultivos
	URB. PROTEGIDOS
	1. Centros de Comercio de Interés Local
	2. Edificios de Interés Local
	3. Edificios de Interés Local
	4. Edificios de Interés Local
	5. Edificios de Interés Local
	6. Edificios de Interés Local
	7. Edificios de Interés Local
	8. Edificios de Interés Local
	9. Edificios de Interés Local
	10. Edificios de Interés Local
	11. Edificios de Interés Local
	12. Edificios de Interés Local
	13. Edificios de Interés Local
	14. Edificios de Interés Local
	15. Edificios de Interés Local
	16. Edificios de Interés Local
	17. Edificios de Interés Local
	18. Edificios de Interés Local
	19. Edificios de Interés Local
	20. Edificios de Interés Local
	21. Edificios de Interés Local
	22. Edificios de Interés Local
	23. Edificios de Interés Local
	24. Edificios de Interés Local
	25. Edificios de Interés Local
	26. Edificios de Interés Local
	27. Edificios de Interés Local
	28. Edificios de Interés Local
	29. Edificios de Interés Local
	30. Edificios de Interés Local
	31. Edificios de Interés Local
	32. Edificios de Interés Local
	33. Edificios de Interés Local
	34. Edificios de Interés Local
	35. Edificios de Interés Local
	36. Edificios de Interés Local
	37. Edificios de Interés Local
	38. Edificios de Interés Local
	39. Edificios de Interés Local
	40. Edificios de Interés Local
	41. Edificios de Interés Local
	42. Edificios de Interés Local
	43. Edificios de Interés Local
	44. Edificios de Interés Local
	45. Edificios de Interés Local
	46. Edificios de Interés Local
	47. Edificios de Interés Local
	48. Edificios de Interés Local
	49. Edificios de Interés Local
	50. Edificios de Interés Local
	51. Edificios de Interés Local
	52. Edificios de Interés Local
	53. Edificios de Interés Local
	54. Edificios de Interés Local
	55. Edificios de Interés Local
	56. Edificios de Interés Local
	57. Edificios de Interés Local
	58. Edificios de Interés Local
	59. Edificios de Interés Local
	60. Edificios de Interés Local
	61. Edificios de Interés Local
	62. Edificios de Interés Local
	63. Edificios de Interés Local
	64. Edificios de Interés Local
	65. Edificios de Interés Local
	66. Edificios de Interés Local
	67. Edificios de Interés Local
	68. Edificios de Interés Local
	69. Edificios de Interés Local
	70. Edificios de Interés Local
	71. Edificios de Interés Local
	72. Edificios de Interés Local
	73. Edificios de Interés Local
	74. Edificios de Interés Local
	75. Edificios de Interés Local
	76. Edificios de Interés Local
	77. Edificios de Interés Local
	78. Edificios de Interés Local
	79. Edificios de Interés Local
	80. Edificios de Interés Local
	81. Edificios de Interés Local
	82. Edificios de Interés Local
	83. Edificios de Interés Local
	84. Edificios de Interés Local
	85. Edificios de Interés Local
	86. Edificios de Interés Local
	87. Edificios de Interés Local
	88. Edificios de Interés Local
	89. Edificios de Interés Local
	90. Edificios de Interés Local
	91. Edificios de Interés Local
	92. Edificios de Interés Local
	93. Edificios de Interés Local
	94. Edificios de Interés Local
	95. Edificios de Interés Local
	96. Edificios de Interés Local
	97. Edificios de Interés Local
	98. Edificios de Interés Local
	99. Edificios de Interés Local
	100. Edificios de Interés Local

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
CONSEJO REGULADOR DE SEVILLA LA NUEVA
ESCAMENADO
CLASIFICACION DEL SUELO

P.1
 ESCAMENADO

Clasificación del Suelo de Sevilla la Nueva (Normas Subsidiarias de 2001)
 Fte. Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019:10:28 08:57

Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0927035095956281701471**



1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

En cuanto al grado de desarrollo actual del municipio, la Memoria de Información del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, hace un análisis pormenorizado de los diferentes sectores y unidades de ejecución, así como el nivel de planeamiento, equidistribución y urbanización.

SUELO URBANO	Desarrollo			
	Planeam. Aprob.	Equidistribución	Urbanización	Edificación
SUELO URB. CONS.				
UE-1				
UE-2				
UE-3				
UE-4				
UE-5				
UE-6				
UE-7				
UE-8				
UE-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				

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

Grado de desarrollo del suelo de las NN.SS. de 2001 de Sevilla la Nueva

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de Información del Avance PGOU de Sevilla la Nueva



Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

El cuadro anterior muestra los diferentes grados de desarrollo del suelo urbano y urbanizable. A partir de este cuadro puede deducirse:

- El suelo urbanizable no ha sido desarrollado (no se ha llegado a desarrollar su urbanización, a excepción de la parcela dotacional y zona verde del SAU-6) desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes.
- El suelo urbano a desarrollar mediante unidades de ejecución (UE) y áreas de planeamiento incorporado (API) se ha desarrollado en, aproximadamente, el 70%.

Según los datos reflejados en la Memoria de Información del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, existiría una capacidad de viviendas vacantes en unidades de ejecución y sectores de suelo apto para urbanizar de 1.856 viviendas (las 1.665 viviendas de todos los SAUs y 191 de las UE sin ejecutar). A esto habría que añadir 480 parcelas vacantes en suelo urbano directo.

Según estos datos, en estos momentos existiría una capacidad residual de viviendas vacantes de 2.336 viviendas.

Por otro lado, la Memoria de Información del Avance del PGOU señala la existencia de 3.739 viviendas construidas (dato que se aproxima a las 3.700 unidades residenciales que señala el Catastro Inmobiliario de la Dirección General del Catastro para 2017), de modo que el techo de viviendas de las NN.SS. actuales se elevarían a 6.075 viviendas. Sin embargo, los datos reflejados en este informe, indican un techo de viviendas con el desarrollo completo de las Normas Subsidiarias de 4.681 viviendas.

Este desfase de 1.214 viviendas se ha producido en la ejecución del suelo urbano directo.

Tomando como referencia los datos de la tabla ya reseñada, se observa que existían 1.369 viviendas en suelo urbano directo, de modo que para alcanzar la previsión de 2.100 de las NN.SS. de 2001, se preveían 731 viviendas vacantes en este suelo urbano. Por otra parte, el cuadro de la página 38 de la Memoria de Información del Avance indica que en la actualidad hay 480 parcelas vacantes en suelo urbano directo, de modo que de las 731 viviendas, se habrían desarrollado únicamente 251 en este suelo urbano durante los 18 años de vigencia de las NN.SS.

Las previsiones de crecimiento en el suelo urbano a desarrollar a través de UE y API eran de 1.006 viviendas, mientras que en SAU era de 1.665 viviendas, lo que hace un total de 2.761 viviendas. Según los datos del Avance, faltan por desarrollar 191 viviendas en UE y las 1.665 en los SAU, de modo que el total de viviendas construidas durante la vigencia de las NN.SS. en suelo urbano en UE es de 905 viviendas ($2.761 - 1.856 = 905$)

Si en la actualidad existen 3.739 viviendas, de las que se han desarrollado 905 en suelo urbano de UE, habría un total de 2.834 viviendas ejecutadas en suelo urbano directo ($3.739 - 905$). Si se le suman las 480 viviendas vacantes existentes en la actualidad, tendríamos un total de 3.314 viviendas en suelo urbano directo, cifra muy alejada de las 2.100 viviendas previstas en este suelo por las NN.SS. **Esta diferencia de 1.214 viviendas en suelo urbano directo, no tiene ningún tipo de análisis y justificación en la documentación aportada por el Avance.**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471



Desarrollo de los diferentes ámbitos de las Normas Subsidiarias de Sevilla la Nueva
Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Únicamente y con respecto a este desfase, la documentación aportada en el Avance señala, de forma escueta, a que *"lo anterior se debe, probablemente, a que no se consideraron las parcelas vacantes"*, y no realiza ningún análisis que determine el origen de este desfase.

Sin un análisis y justificación detallada, la Memoria de Información del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva propone una corrección respecto al techo de población de las NN.SS que es el punto de partida sobre el que se basa la alternativa elegida por el Avance.

• Capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.:	4.219
• Capacidad de viviendas UE no desarrolladas:	191
• Capacidad de viviendas en SAU:	1.665
• Total Techo Corregido:	6.075

2.- Propuesta del Avance

El Avance del PGOU de Sevilla la Nueva señala como propósito fundamental del nuevo planeamiento, *"Por una parte asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo, en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente. Por otra parte definir, en base a las alternativas analizadas en el estudio ambiental estratégico, los suelos que puedan ser objeto de desarrollo futuro, preferentemente entre los ya considerados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2001 (NNSS-2001) y que a día de hoy no han sido desarrollados, pero con independencia de ello, los que puedan ser objeto de transformación en base a criterios de sostenibilidad"*

2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, por lo tanto, sobre el que emite este informe consta de la siguiente documentación:

➤ VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

- Documento I. Memoria y anexos
 - Anexo 1: Resumen ejecutivo
 - Anexo 3: Cuadros resumen del Nuevo PG
 - Anexo 2: Áreas Homogéneas
- Documento II. Normas Urbanísticas, Anexo y Fichas de Ámbitos
 - Anexo 1: Ordenanzas específicas de Ámbitos

• Documento III. Catálogo

• Documento IV. Inventario en suelo no urbanizable

• Documento V. Estudio de Viabilidad, Informe de Sostenibilidad Económica y memoria desde las perspectivas de género y diversidad

• Documento VI. Planos

➤ VOLUMEN 2. MEDIO AMBIENTE. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

➤ VOLUMEN 3. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PRELIMINAR

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIRADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

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.*
- *Revisión de aspectos normativos relativos entre otros A la adecuación del régimen de usos a las necesidades actuales y a las expectativas futuras. Establecimiento de un régimen de usos que favorezca el acceso a la vivienda, el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo. Para ello se propone flexibilizar en la medida de lo posible la tolerancia de usos, con las salvaguardias necesarias para evitar conflictos con los usos residenciales.*
- *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*



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

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.
- Posibilitar la implantación de suelos con calificación de “actividades productivas”, con destino a usos terciarios, dotaciones e industrial limpia compatible con los usos residenciales, que generen trabajo y actividad en el municipio.
- Favorecer modelos sostenibles ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
 - Densidad homogénea residencial de 25 viv/ha.
 - Diversidad tipológica y de régimen de protección.
 - Reducción superficie viaria.
 - Equilibrio superficie peatonal, ciclable y rodada.
 - 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.
 - Diversidad tipológica: unifamiliar, multifamiliar, actividades productivas.
 - Equilibrio vivienda libre y protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial).
 - Concentración espacios libres para facilitar su mantenimiento, incorporando espacios de menor dimensión de relación y de carácter local.
 - Tratamientos “naturales” de los espacios libres, para preservar los acuíferos, evitar el consumo excesivo de agua y el coste de mantenimiento.
 - Posibilitar la existencia de espacios libres privados que faciliten la sostenibilidad económica del planeamiento.
 - Reservar espacios para la correcta gestión de los residuos urbanos, encaminados al plan de “residuos cero”.
- Repercutir los ingresos municipales derivados de los desarrollos urbanísticos del suelo urbanizable en la mejora del centro urbano, de forma que se compense la sobrecarga que dichos suelos exteriores generan en el centro. En este sentido se puede valorar la inversión en infraestructuras, zonas de aparcamiento, obtención y construcción de nuevos equipamientos y zonas verdes, actuaciones de reforma y rehabilitación urbana, etc.
- Remitir determinados aspectos concretos de la normativa a ordenanzas o instrucciones municipales, de forma que se facilite su eventual modificación o mejora (al ser su aprobación competencia municipal y no autonómica). Dichos instrumentos deberán dotarse de las debidas medidas de publicidad y transparencia.
- 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.

2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance

El documento de Avance del PGOU de Sevilla la Nueva propone tres alternativas de planeamiento que, básicamente, podemos resumir en:

- Alternativa 0. Ausencia de Plan General



Sería la denominada como "alternativa cero" que supondría la ausencia de plan. Se señala que esta alternativa supone la no adecuación a la legislación urbanística y ambiental vigente.

Por otra parte y en relación con el modelo urbanístico, el Avance indica que las NN.SS. vigentes "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, 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.

Dicha alternativa implica la redacción de un documento adecuado a la legislación y que con respecto a la alternativa cero, presenta las siguientes características:

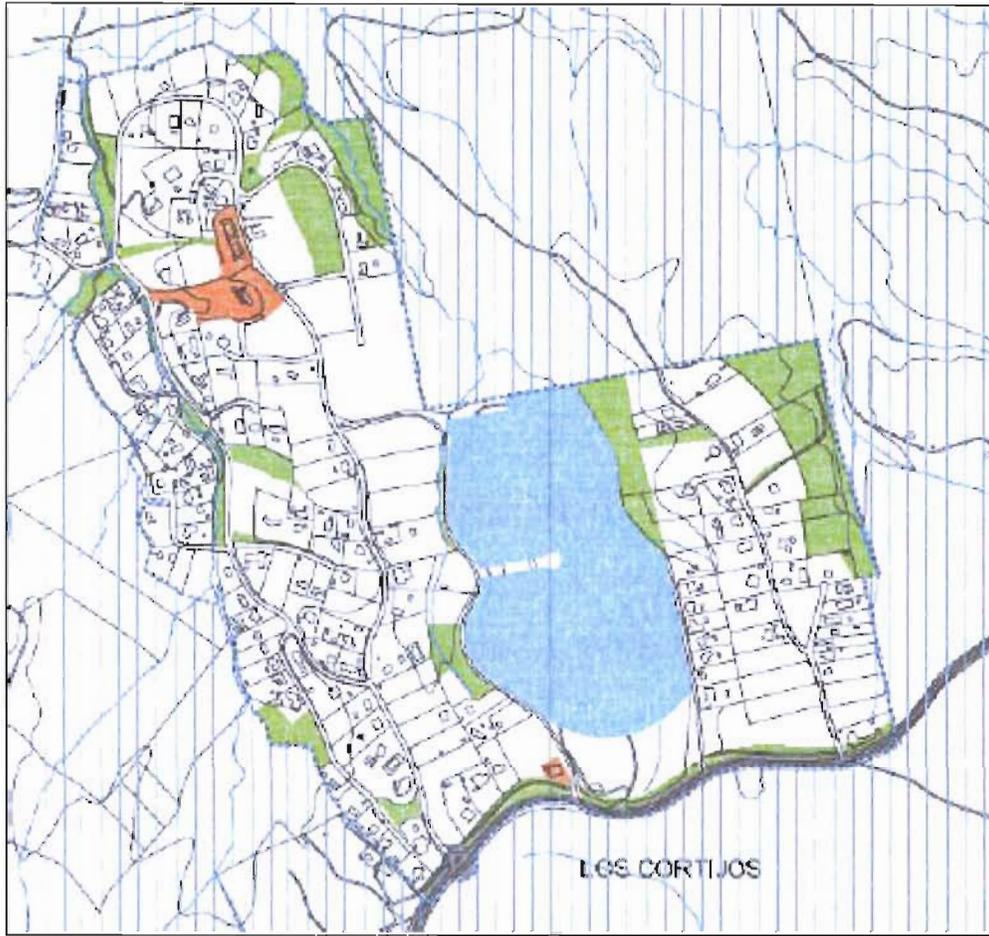
- Si bien se mantiene la superficie del suelo urbanizable, se disminuye el tamaño de los sectores, que pasa de 6 sectores sin desarrollar a 10 de menor superficie, a fin de facilitar su desarrollo
- Se establecen otras determinaciones en los sectores de suelo urbanizable encaminadas a la implantación de un modelo sostenible desde los puntos de vista social, económico y ambiental, con las siguientes características principales:
 - Fijación de una densidad de viviendas homogénea en los suelos residenciales, de viviendas por hectárea y un aprovechamiento de 0,27 m²/m²
 - 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
 - Implementación de medidas medioambientales derivadas del estudio ambiental estratégico
 - 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 de Los Cortijos (Los Alcores), disponiendo una franja de uso residencial hacia la M-523 y el resto de califica para uso dotacional privado y terciario

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471



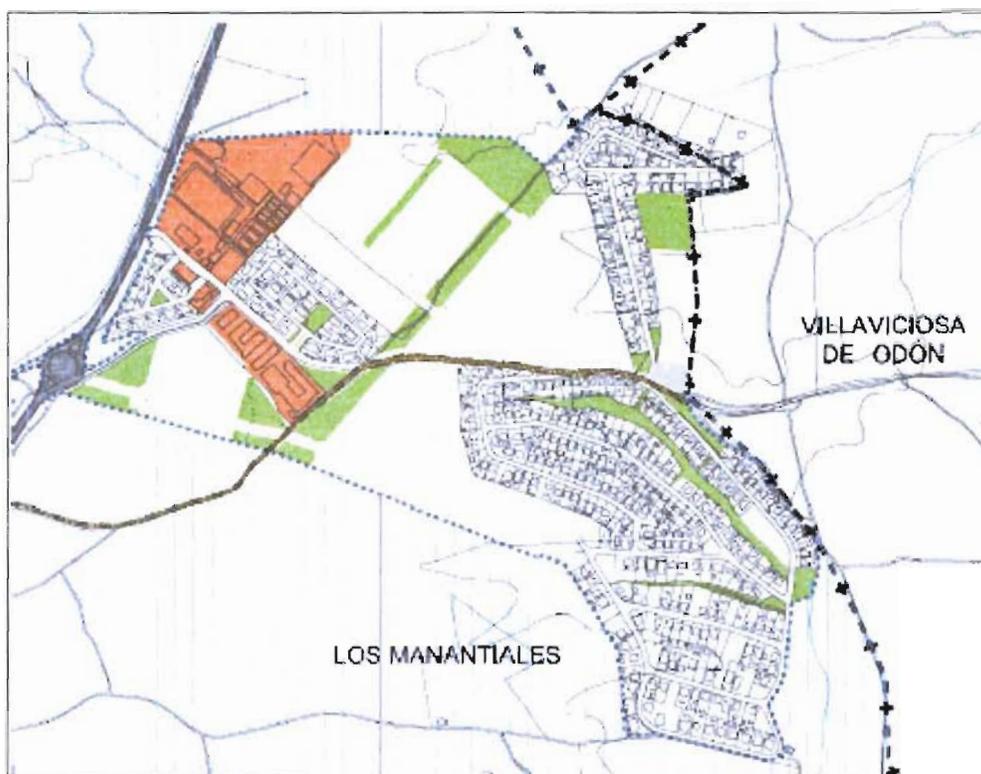
- Se crea un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado, en el extremo este de la urbanización Los Manantiales, para obtener un suelo destinado a servicios urbanos, que posibilite la maniobra de los autobuses que dan servicio a esta urbanización, habiendo sido esta una demanda de dicha infraestructura de transporte público

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019-10-28 08:57

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471





Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva

➤ Alternativa 3.

Se plantea como una alternativa a la anterior ya que se recogen determinadas propuestas que solventan las carencias y deficiencias que el documento de Avance observa en la alternativa anterior respecto a los espacios libres, actuaciones en suelo no urbanizable, mejora de movilidad y conexión entre núcleos, etc.

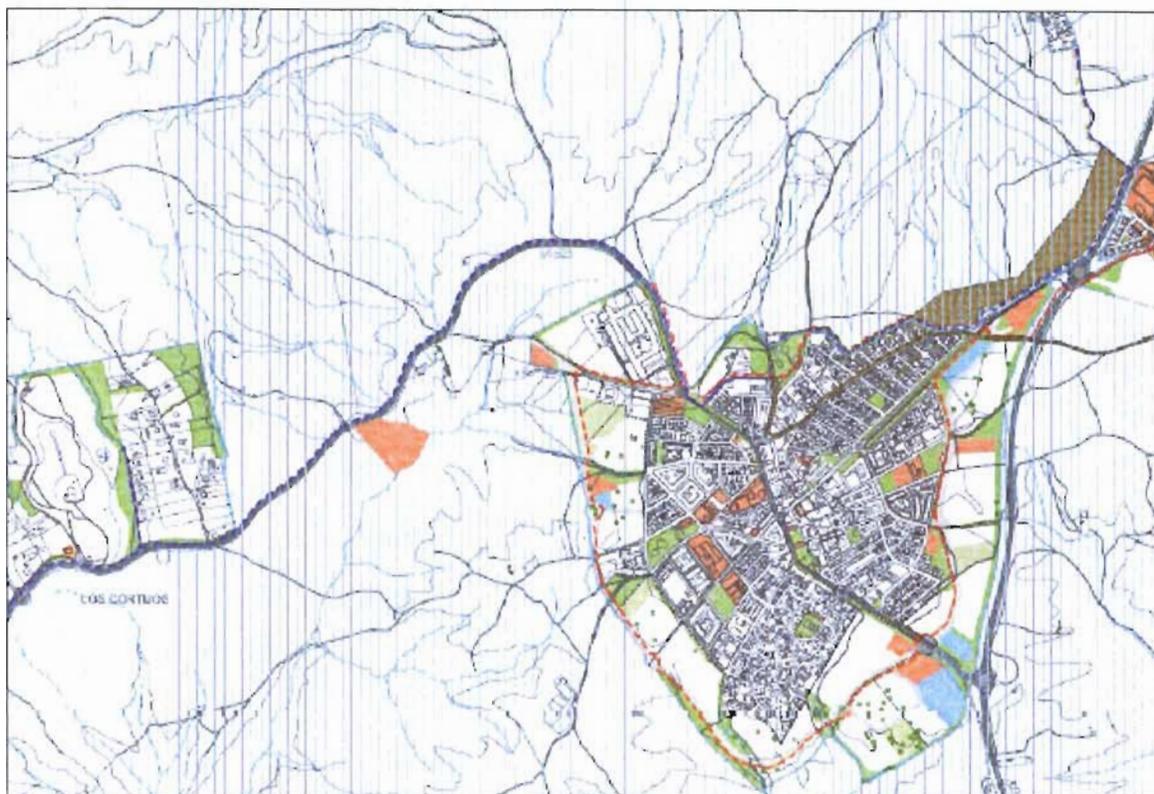
- *En el núcleo urbano se han redistribuido los suelos de cesión, de forma que se preserven la mayor medida posible los suelos de interés natural, identificados en los estudios ambientales*
- *Los viales se proyectan de forma más orgánica, mejorando el trazado de la alternativa 2*
- *Se jerarquizan los 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*

COPIA ELECTRONICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471



Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva

- 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 Manantiales 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

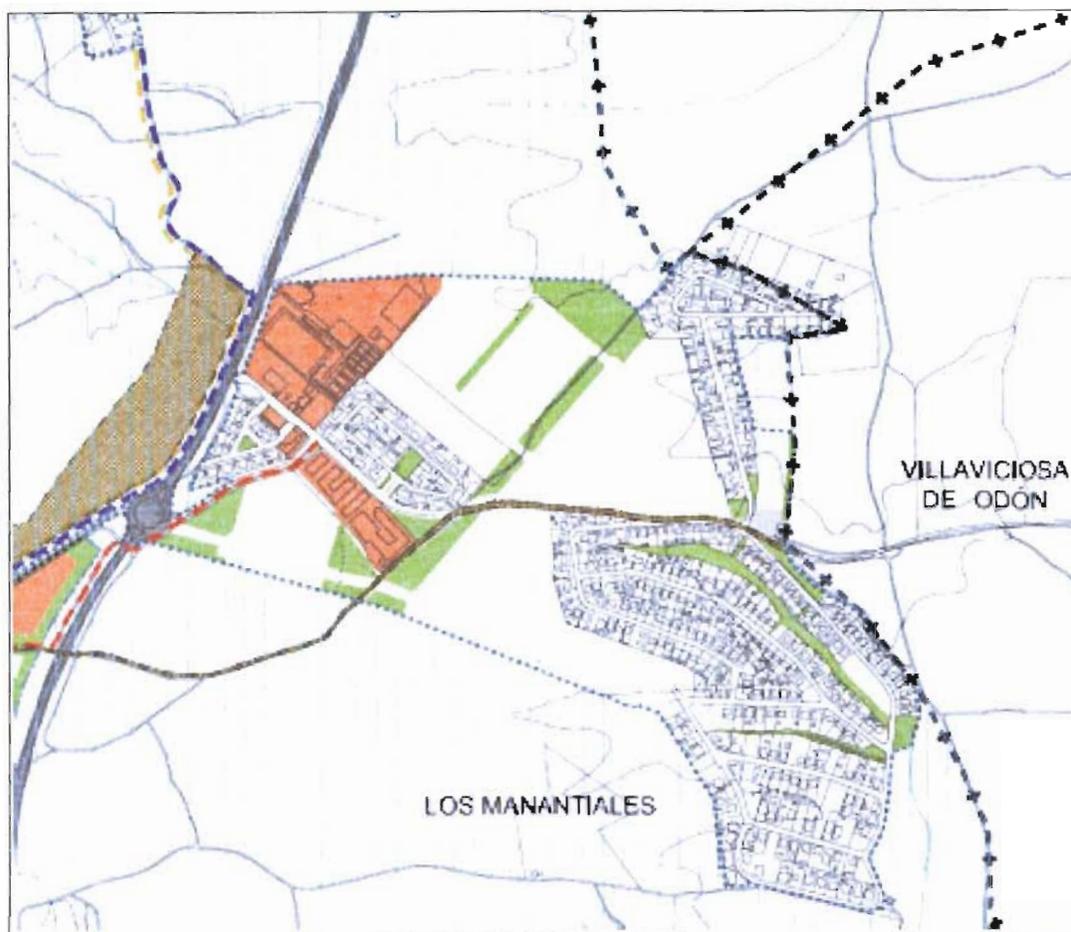
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019:10:28 08:57

Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471





Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva

Esta alternativa es la que el Avance estima como la más idónea por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos propuestos. De este modo, dicha alternativa 3 es la que se desarrolla en el documento de Avance sin que se realice ningún tipo de justificación, como también se indica en la página 16 del Informe Previo de Análisis Ambiental. Documento de Alcance,

*“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 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”.

COPIA FOTOSTÁTICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUISSADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471



La alternativa 3 elegida en la Memoria de Ordenación del Avance, clasifica y categoriza el suelo del término municipal de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tal y como se refleja en la página 68 de la Memoria de Ordenación del Avance.

- Suelo Urbano:
 - Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable:
 - Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección:
 - Por Legislación Sectorial
 - Por el Plan General.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			Superficie m2	Porcentaje
Término municipal			24.735.594	100,00%
Suelo urbano	Consolidado	Centro	1.173.332	2.525.400,00
		Los Manantiales	393.520	
		Los Cortijos	921.164	
		Valdelagua	37.384	
	No consolidado	Actuaciones de Urbanización	248.857	709.313,00
		Otros	460.456	
Total			3.234.713	13,08%
Suelo urbanizable Sectorizado	Sectores	SR-A	94.406	2,81%
		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	
		Total		
Suelo No Urbanizable de Protección			20.806.552	84,12%

Superficies de las Clases y Categorías de suelo Propuestas
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva

2.3.1.- Suelo Urbano

La propuesta que hace el Avance clasifica como Suelo Urbano Consolidado:

- Solares y parcelas edificables por contar con las obras de urbanización y los servicios básicos exigibles por la legislación urbanística.
- Actuaciones al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015 de 30 de octubre) dentro del suelo urbano consolidado denominadas como "Actuaciones de Dotación (AD) que el Avance considera deben establecerse nueva condiciones que propicien su ejecución urbanística, y que en el documento de Avance se indica que:

"Son actuaciones, que, si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma. Estas actuaciones consisten en cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad y/o de



densidad, recogiendo los objetivos y las características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas y tablas resumen del correspondiente anexo normativo del PG”.

Las Actuaciones de Dotación propuestas son:

- AD1. CALLE GENERAL ASENSIO
- AD2. CALLE COLÓN OESTE
- AD3. CALLE COLÓN ESTE
- AD4. CALLE JOSÉ ANTONIO
- AD5. CALLE SEVILLANOS
- AD6. CALLE EL CONSUELO

Para el Suelo Urbano No Consolidado, el Avance incluye:

- Ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de “Actuaciones de Urbanización”.
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión pero que no han desarrollado las obras de urbanización. En este caso se han recogido los siguientes suelos:
 - AH-10 (antiguo SAU-6 DE LAS NNSS-2001)
 - AH-11 (antigua UE-I1 DE LAS NNSS-2001)
 - AH-16 (antiguo SAU-8 DE LAS NNSS-2001)

En esta categoría el Avance ha delimitado, según el artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, varias actuaciones denominadas “Actuaciones de Urbanización” (AU) equiparables a los denominados como “ámbitos de actuación” de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, con el fin de llevar a cabo obras de urbanización y proceder a la equidistribución. Dichas actuaciones son:

- AH-9: AU-1. LOS POZOS
- AH-21: AU2. MANATIALES ESTE
- AH-19: AU3. LOS ALCORES

2.3.2.- Suelo Urbanizable

El Avance delimita 12 sectores urbanizables sectorizados que coinciden con el suelo clasificado como suelo apto para urbanizar por el planeamiento vigente, ya que considerar esta clasificación *“adecuada por su superficie contenida, la capacidad de acogida de los suelos clasificados y el modelo territorial ...”*

Los 12 sectores son de carácter residencial y cuentan con un aprovechamiento unitario de 0,27 m²/m² y una densidad de 25 viv/ha (aplicable a la superficie residencial descontando la superficie aproximada que se califica para usos alternativos al residencial – actividades productivas) y que el documento de Avance señala *“que no supera el máximo establecido en la declaración ambiental de las NN.SS. vigentes”*

En cuanto al valor de aprovechamiento, el Avance indica que se ha optado por *“poder materializar un modelo territorial sostenible, de cierta compacidad, que permita aprovechar el suelo como recurso y que los procesos de transformación urbanizadora sean viables económica y medioambientalmente”*.



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

Sectores de suelo urbanizable sectorizado

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva

El Avance no propone Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección

El Avance clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial, los suelos a los que debe aplicarse legislación sectorial y Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento General a los terrenos que presentan valores intrínsecos o son inadecuados para su urbanización.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

- ⇒ 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)

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.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección Por el Planeamiento General comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

⇒ 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.

Se incluyen 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.

El Avance, también señala la existencia de diversas Afecciones que incluyen Hábitats Prioritarios, Infraestructuras Viarias y energéticas así como cauces. En este punto, es importante reseñar lo que el Informe Previo de Análisis Ambiental – Documento de Alcance, apunta en su página 24 destacando que no se clasifican suelos como No Urbanizables de Protección a:

“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”.

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

Superficies de cada clase de Suelo No Urbanizable
Fte. Memoria de Ordenación del Avance de Sevilla la Nueva

2.3.4.- Redes Públicas

El artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece las determinaciones sobre Redes Públicas que deben cumplirse en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

AUTÉNTICO DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

DOTACIONES DE REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO (m ² /viv)										
ZONA	CLASE DE RED	VIARIO			ZONAS VERDES + ESP. TRANS.			EQUIPAMIENTOS		
		SUC	SUNC (AU)	SU	SUC	SUNC (AU)	SU	SUC	SUNC (AU)	SU
CENTRO URBANO	RED LOCAL	217.963	0	217.963	124.274	6.652	130.925	1.257	0	1.257
	RED GENERAL	90.342	0	90.342	13.582	11.911	25.503	64.587	0	64.587
	RL+RG	308.305	0	308.305	137.856	18.562	156.429	65.845	0	65.845
	SUPRAMUNICIPAL	21.954	109	22.063	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				3.905			3.905			3.905
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL				79			40			17
MANANTIALES	RED LOCAL	102.651	0	102.651	67.782	1.491	69.273	29	0	29
	RED GENERAL	0	2.610	2.610	2.905	0	2.905	65.867	0	65.867
	RL+RG	102.651	2.610	105.261	70.687	1.491	72.178	65.896	0	65.896
	SUPRAMUNICIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				825			825			825
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL				128			87			80
CORTUOS	RED LOCAL	61.991	12.000	93.991	135.365	0	135.365	14	0	14
	RED GENERAL	0	0	0	10.527	30.011	40.538	1.363	0	1.363
	RL+RG	61.991	12.000	93.991	145.892	30.011	175.903	1.376	0	1.376
	SUPRAMUNICIPAL	860	0	860	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				259			259			259
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL				363			679			5
VALDELAGUA	RED LOCAL	4.469	0	4.469	520	0	520	250	0	250
	RED GENERAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RL+RG	4.469	0	4.469	520	0	520	250	0	250
	SUPRAMUNICIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				42			42			42
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL				106			12			6
TOTAL	RED LOCAL	407.064	12.000	419.064	327.941	8.143	336.084	1.550	0	1.550
	RED GENERAL	90.342	2.610	92.951	27.024	41.921	68.946	131.817	0	131.817
	RL+RG	497.406	14.610	512.016	354.966	50.064	405.030	133.367	0	133.367
	SUPRAMUNICIPAL	22.814	109	22.922	0	0	0	0	0	0
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS				5.031			5.031			5.031
DOTACIÓN (m ² /viv) SOBRE RG+RL				102			81			27

TOTAL REDES LOCALES	756.698
TOTAL REDES GENERALES	293.714
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	22.922
TOTAL REDES (L+G+S)	1.073.334

Redes Supramunicipales, Generales y Locales
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva



Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **092705095956281701471**

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

RESUMEN DEL NUEVO P.G.O.U. DE SEVILLA LA NUEVA

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Techo población IN 55 (datos corregidos, ver memoria)	15.205
Fecha Normativa vigente	11/02/2001
Normas Subsuelo	
Viviendas construidas (*)	4.219
Viviendas no construidas	1.638
Total (techo vivienda IN 55 (datos corregidos, ver memoria))	6.075
(*) Incluyendo parcelas y solares vacantes (parcelas/terrenos 400 vac).	

P.G.O.U.						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Usos	Superficie (m2)	% superficie	Eficiencia (m2)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	Nuevos usos (AU)	3.225.400			4.982
	No consolidado	Ámbitos NN55	248.037			49
	TOTAL URBANO		3.274.713	13,08%		5.031
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	694.329			1.630
		Activ. Económica	0			
		Mixto	0			
	Subtotal sectorizado		694.329			1.630
	No Sectorizado		0			
	TOTAL URBANIZABLE		694.329	2,81%		
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación (*)		11.179.275			
	Planeamiento		9.628.954			
	TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		20.808.229	84,12%		
	TOTAL PROPUESTA		24.777.271	100,00%		6.661
					TECHO POBLACION	16.513

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Normas Subsuelo m.25	Plan General m.25
Urbano	2.835.066	3.234.713
Urbanizable	1.088.400	694.329
No Urbanizable	30.812.128	20.808.229
TOTAL	24.735.594	24.737.271

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACION

Nombre	Uso Predominante	Tecnología predominante	Superficie total (m2)	Superficie redes públicas adrecomaz (m2)			Superficie edificable (m2)	Densidad (Hq/Ha)	Nº aprox. Viviendas			Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
				Supramunicipales	Generales	Locales			Libres	Protegidas	Viviendas Totales		
AD1 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.752	1.024	11.911	6.652	5.750	4	16		16	SI	
AD2 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	1.177	769	2.610	1.491	2.609	12	13		13	SI	
AD3 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	902	761	30.011	12.000	8.067	1	20		20	NO	P.ESPECIAL
AD4 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	693	696	94.406	1.171	17.843	22	148	63	211	NO	P.PARCIAL
AD5 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	4.629	3.794	15.004	18.369	13.943	25	229	55	184	NO	P.PARCIAL
AD6 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	3.160	1.927	45.194	8.468	8.468	25	79	33	112	NO	P.PARCIAL
AD7 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.571	17.899	3.931	14.013	9.029	19	65	27	92	NO	P.PARCIAL
AD8 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	10.602	6.501	14.938	8.501	12.715	17	81	34	115	NO	P.PARCIAL
AD9 SUC	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	201.694	159.673	2.610	12.000	8.067	1	20		20	NO	P.PARCIAL
SR-A SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	94.406	47.584	20.363	25.335	17.843	22	148	63	211	NO	P.PARCIAL
SR-B SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	74.775	40.402	15.004	18.369	13.943	25	229	55	184	NO	P.PARCIAL
SR-C SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	44.802	21.056	45.194	8.468	8.468	25	79	33	112	NO	P.PARCIAL
SR-D SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	47.778	29.829	3.931	14.013	9.029	19	65	27	92	NO	P.PARCIAL
SR-E SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	67.276	48.816	14.938	8.501	12.715	17	81	34	115	NO	P.PARCIAL
SR-F SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	65.284	38.351	17.018	9.915	12.339	25	48	48	163	NO	P.PARCIAL
SR-G SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	51.590	36.460	8.061	3.434	4.179	25	91	38	129	NO	P.PARCIAL
SR-H SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	39.747	23.455	9.766	7.512	3.220	25	29	29	99	NO	P.PARCIAL
SR-I SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	56.512	37.251	9.366	21.095	10.681	25	99	42	141	NO	P.PARCIAL
SR-J SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	53.168	30.468	9.173	13.277	10.049	35	64	39	133	NO	P.PARCIAL
SR-K SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	36.236	19.272	15.043	6.947	2.934	25	27	27	91	NO	P.PARCIAL
SR-L SU25	RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	63.770	27.560	17.580	8.630	12.053	25	112	47	159	NO	P.PARCIAL
TOTALES			954.699	578.644	4.915	204.720	165.674	25	1.313	482	1.795	NO	P.PARCIAL

(*) En SR

Tabla Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de Sevilla la Nueva
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva



Emitida y firmada por: GUIASO FUENTES MANUEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 092705095956281701471

3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)

Con fecha de 29 de marzo de 2019, la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. 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”.

En dicho informe se señala, en sus páginas 36,37 y 38, que aunque se ha considerado suficiente la información aportada a efectos de la emisión del informe previo de análisis ambiental, deberá completarse en los siguientes aspectos:

- *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/m_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.*



0927050956281701471

Emitted and signed by: GUIASADO FUENTES MANUEL
 The authenticity of this document can be verified on www.madrid.org/cesy
 through the following verification code: 0927050956281701471

REPUBLICA DE ESPAÑA
 MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO CLIMÁTICO
 DIRECCIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08.57

- 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 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, 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,



0927035095956281701471

COA ELECTRONICA AUTENTICA DE DOCUMENTOS
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:37

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.*

➤ **Informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural**

En cuanto a la protección del medio natural, el IPAA señala que con fecha 29 de noviembre de 2019 se recibe oficio de la Subdirección General de Espacios Protegidos, informes que deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

A la vista de los citados informes se señala las siguientes figuras de protección incluidas 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
- Hábitats de Interés Comunitario y/o Prioritarios: 5330, *6220, 6230, 6310, 6420, 91B0, 92A0.



Por lo tanto, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla la Nueva “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”.

⇒ En relación con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama

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 m² 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

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”

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 competente en materia 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

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

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



0927035095956281701471

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

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.

➤ **Referencias a ámbitos concretos del Plan General**

El Informe Previo de Análisis Ambiental señala los consiguientes condicionantes para ámbitos concretos dentro de cada enclave del término municipal que deben tenerse en cuenta en las siguientes fases de tramitación del PGOU de Sevilla la Nueva, y todo ello sin perjuicio del resultado de la evaluación de las repercusiones en Red Natura 2000 que se cita en las páginas 36,37 y 38 del citado informe.

- ⇒ CENTRO URBANO
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



Pecuarías como órgano competente en la materia y así reflejarse en la ficha urbanística del sector.

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.

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 la 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:
Áreas Homogéneas AH-14, AH-16 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.

Con respecto al 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 por el informe por la Dirección General de Protección Civil.

La AH-16 "Los Manantiales", en este sector de 317.621 m² 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 m².
- 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.

Respecto al 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 m², 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 m², 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 de los ámbitos 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.

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.



0927035095956281701471

Emitted and signed by: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

CODIGO DE VERIFICACION AUTENTICA DEL DOCUMENTO

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 favorables de la Dirección General de Carreteras y del Consorcio Regional de Transporte de la Comunidad de Madrid.

URBANIZACIÓN VALDELAGUA

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 conectada 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 anuales 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 General 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 a 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

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.



09270305956281701471

Emitted and signed by: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09270305956281701471

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO

El AH-19, es una 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 m² 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 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.

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 30 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Al revisar la cartografía digital aportada de los AH-18 y AH-20, 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 competente en materia 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 m² 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.

Con respecto a una 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 m².

En cuanto al cambio de trazado del descansadero "Camino del Abrevadero de los Pozos del Tejar", 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 m².

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



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

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.

La propuesta de una 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, recogiénose 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.

Junto a estos informes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter general y carácter pormenorizado. Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los diferentes informes recibidos y cuyas determinaciones se incluyen en el Informe Previo de Análisis Ambiental y que, de forma resumida, se han ido incorporando a lo largo del capítulo 3 del presente informe.

4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

Antes de analizar el territorio, su evolución y la capacidad de acogida, es importante incidir en los importantes condicionantes ambientales que presenta, ya que entre otros, la totalidad del término municipal de Sevilla la Nueva se incluye dentro de la ZEC y de la ZEPA de los ríos Alberche y Cofio y, 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”.

Junto a esto, una parte del municipio se incluye en la Zona de Especial Conservación ZEC ES3110005 “Cuenca del Río Guadarrama”, 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.



1701471

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

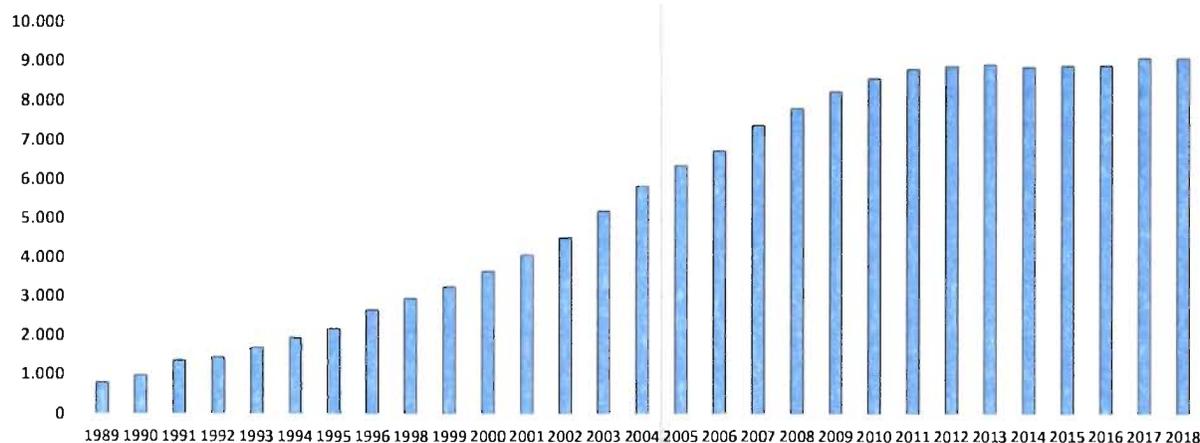
Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

4.1.- Datos demográficos

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada en los últimos 30 años.



Población Total Empadronada por año

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1989 ascendía a los 797 habitantes, cifra que alcanzaba los 3.243 en 1998 y 4.054 en 2001 (año en el que se aprueban las Normas Subsidiarias vigentes), de modo que en esos 12 años anteriores a las NN.SS. de 2001 el incremento de población de Sevilla la Nueva fue de 3.257 habitantes, aproximadamente un 408% con respecto a los datos de 1989, lo que supone multiplicar por cinco la población de 1989.

Con la aprobación de las NN.SS. vigentes, y cómo puede observarse en la gráfica anterior, el incremento de población ha sido gradual pero con dos periodos claramente diferenciados, ya que en los siguientes 10 años a la aprobación de las NN.SS., la población pasa desde los 4.504 habitantes de 2001 a los 8.808 de 2011, lo que supone casi duplicar la población con un incremento del 95,8%, que representan 4.304 nuevos habitantes. Sin embargo y a partir de esa fecha, el crecimiento demográfico ha sido mucho menos importante, alcanzando el 3,25% y pasando de los 8.808 habitantes de 2011 a los 9.095 de 2018, lo que implica un incremento de la población empadronada de 287 habitantes.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde la aprobación de las NN.SS. vigentes, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 296 hab/año. Haciendo este mismo análisis pero según los dos periodos de crecimiento anteriormente reseñados, vemos que entre 2001 y 2011 se han generado crecimientos anuales medios de 430 hab/año, mientras que entre 2011 y 2018, dicho crecimiento ha sido de 41 hab/año, lo que nos da un incremento anual ponderado en los dos periodos de 235 hab/año.

Estos datos están en consonancia con la dinámica demográfica que se ha producido en esta zona de la Comunidad de Madrid, en la que, por un lado, la dinámica inmobiliaria expansiva y, por otro, la modificación de los hábitos de localización, ha hecho que los municipios situados en lo que se podría denominar como primera corona rural (inmediatamente después de la segunda corona metropolitana que, en este caso, se correspondería con el municipio Navalcarnero), hayan modificado sustancialmente el porcentaje de primeras viviendas con respecto a las viviendas secundarias que, hasta comienzos del presente siglo, eran mayoritarias en estos municipios. Los datos estadísticos muestran como en 2001, año de aprobación de las NN.SS. vigentes, el porcentaje de vivienda secundaria era del 37,9% mientras que en 2011 (último año con datos oficiales) el porcentaje había bajado hasta el 13,68%.

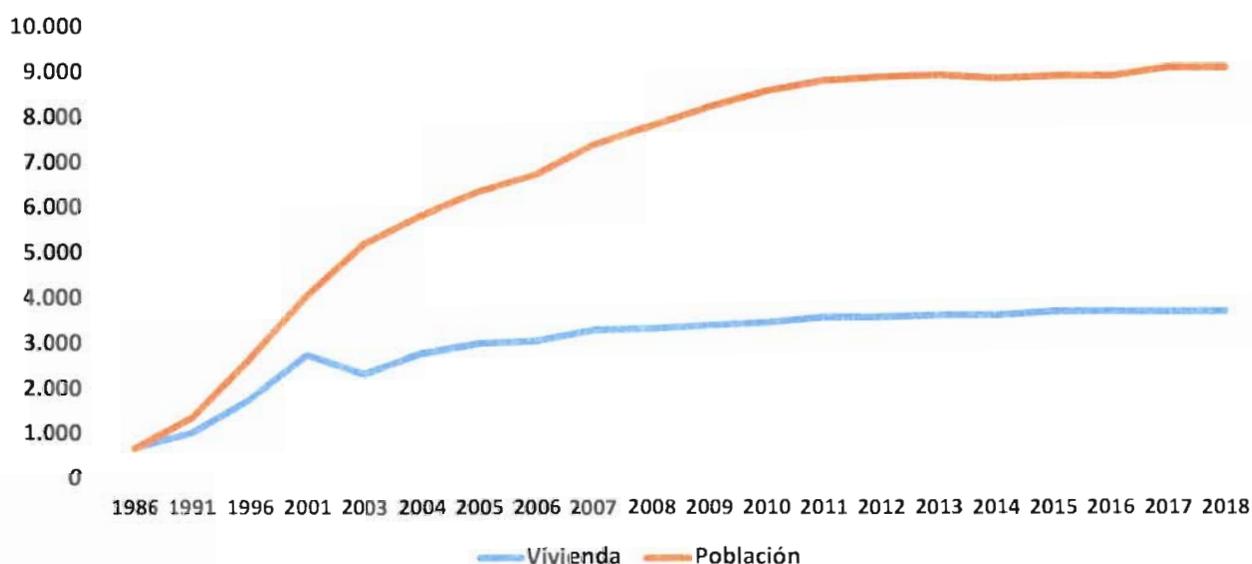
Tanto los crecimientos urbanísticos expansivos y la dinámica de sustitución de la segunda residencia por vivienda principal, han supuesto crecimientos urbanos (principalmente de baja densidad) que han generado una fuerte movilidad al margen del transporte público, debido a su dependencia del empleo



y los servicios localizados en otras áreas mejor dotadas, creando un modelo no sostenible de desarrollo.

4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario

El periodo temporal considerado para el análisis del parque inmobiliario de Sevilla la Nueva, permite ver la evolución del municipio durante momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.



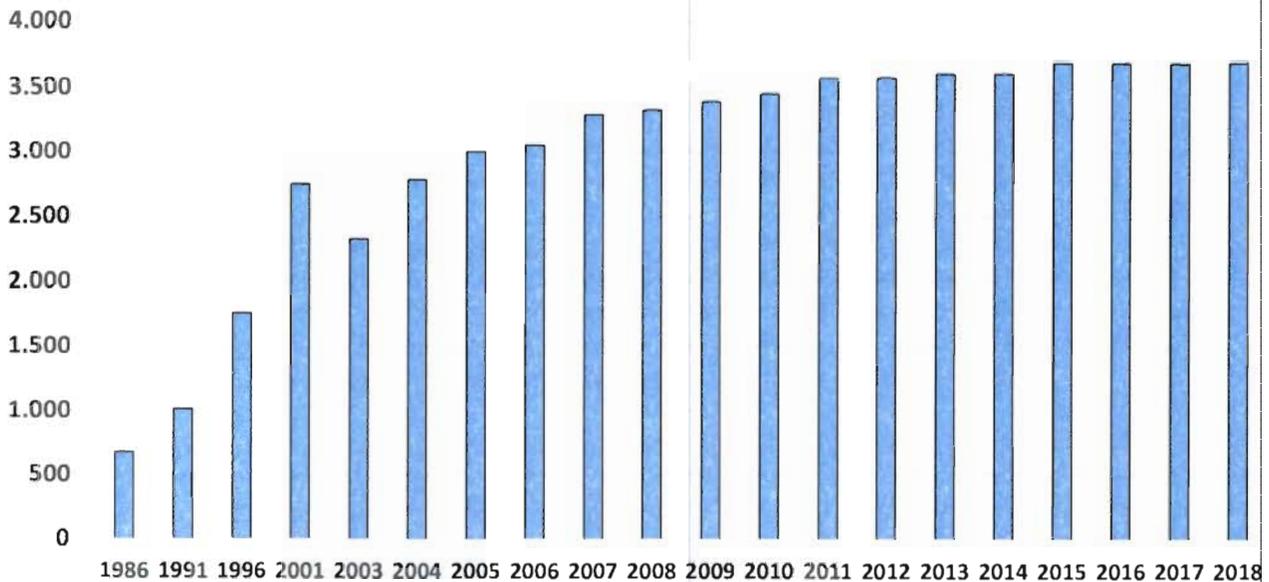
Evolución de la Población y Vivienda por año

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

En relación con la evolución del número de viviendas, los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y del Catastro Inmobiliario reflejan (de igual forma que se ha comentado para la población) una tendencia creciente desde el año 1986, aunque mucho más tendida que la observada para la población, lo que confirma lo comentado anteriormente respecto al incremento de la vivienda principal con respecto a la secundaria, ya que el parte del crecimiento poblacional ocupa buena parte de la vivienda secundaria existente, sin que se haya producido un incremento tan relevante en el número de viviendas.

Los datos que se muestran en la gráfica siguiente, reflejan un incremento paulatino en el número de viviendas, con el dato de 2001 que distorsiona la tendencia y que, probablemente, pueda deberse a un error. Al analizar los datos por periodos, se observa que los mayores crecimientos se producen hasta el año 2007, pasando de 670 viviendas en 1986 hasta las 3.292 de 2007. No obstante, este periodo puede a su vez dividirse entre 1986 y 2003, en el que se produce un incremento del 247% y entre 2003 y 2007, en donde el porcentaje de crecimiento pasa a ser del 41% aproximadamente. A partir de esta fecha y hasta 2018, el número de viviendas pasa de las 3.292 de 2007 hasta las 3.705 de 2018, lo que supone un incremento aproximado del 12%.





Número de Viviendas y Unidades Residenciales por año

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

4.3.- Capacidad de Acogida del Territorio

Cómo se ha hecho referencia al inicio de éste capítulo, la capacidad de acogida del territorio en el que se localiza el municipio de Sevilla la Nueva, está condicionada por las numerosas afecciones relativas a los diferentes espacios protegidos en los que se ubica, tal y como señala el Informe Previo de Análisis Ambiental:

“...dado que la totalidad del término municipal se encuentra zona Red Natura 2000 (ZEPA 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”.

Desde este planteamiento, es evidente que **las propuestas de crecimiento de Sevilla la Nueva deben ser no solo respetuosas con el territorio, sino bastante limitadas, ya que de otra manera supondrían un impacto relevante sobre los espacios protegidos**, como pone en relevancia el Informe Previo de Análisis Ambiental al señalar que la elección de alternativa:

“... 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”.

Al analizar las distintas alternativas propuestas, el Avance descarta la alternativa 1 (Alternativa cero) entre otras razones por:

- Carecer de estudios ambientales
- Falta de adecuación a la normativa vigente, principalmente las referidas a planeamiento, medio ambiente, patrimonio histórico, adecuación a la normativa de igualdad de género, no discriminación y accesibilidad
- No adecuación del modelo urbanístico a las necesidades actuales, señalándose que las NN.SS. no han podido desarrollar ámbitos, *“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, 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.

En cuanto a la alternativa 2, el Avance la descarta sin realizarse una adecuada evaluación, ya que simplemente indica que *“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.”*

En cuanto a la alternativa 3 elegida, el documento de Avance señala que *“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 marcado”*.

Esta evaluación de alternativas no está justificada en el documento de Avance, tal y como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental. **En fases de tramitación posteriores, deberá evaluarse y justificarse la alternativa elegida en base a los datos de crecimiento histórico, capacidad residual de viviendas y capacidad de acogida del territorio**, estableciendo propuestas y estrategias urbanas sostenibles y alejadas de modelos de crecimiento planteados como mecanismo de financiación de la actividad municipal (elemento que el Avance ha tenido en consideración para desechar la alternativa cero) que se han demostrado en épocas anteriores totalmente inviables y alejados de un modelo territorial sostenible.

5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en los arts. 56 de la Ley 9/2001 con sus modificaciones posteriores, *con el fin de analizar la incidencia de dicho 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.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un*



desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación

- d) La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico
- g) Impedir la especulación del suelo

Por otro lado, el artículo 3 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, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

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.

De acuerdo con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación del Avance, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones.



5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

En el punto 1.1. Capacidad actual del planeamiento vigente de este informe, se ha hecho referencia a la gran disparidad de datos en cuanto al crecimiento residencial que se ha producido desde la aprobación de las NN.SS. vigentes.

Sin un análisis y justificación detallada, la Memoria de Información del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva propone una corrección respecto al techo de población de las NN.SS, que es el punto de partida sobre el que se basa la alternativa elegida por el Avance:

• Capacidad de viviendas en desarrollo de las NN.SS.:	4.219
• Capacidad de viviendas UE no desarrolladas:	191
• Capacidad de viviendas en SAU:	1.665
• Total Techo Corregido:	6.075

Este dato de partida deberá justificarse conveniente, analizando la evolución del parque inmobiliario desde la aprobación de las NN.SS. vigentes, detallando el tipo de suelo en que se han desarrollado y aportando datos concretos de la capacidad residual vacante en la actualidad, principalmente en cuanto al suelo urbano.

Por tanto, y cómo se indica en el Informe Previo de Análisis Ambiental, *“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”.*

La alternativa elegida propone un techo de viviendas de 6.661, frente a las 6.075 contempladas las NN.SS. “corregidas”, es decir 586 viviendas más (incremento del 9,6%).

Así, y según los datos reflejados en la Memoria de Información del Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, en la actualidad existiría una capacidad de viviendas vacantes en unidades de ejecución y sectores de suelo apto para urbanizar de 1.856 viviendas (las 1.665 viviendas de todos los SAU y 191 de las UE sin ejecutar). A esto habría que añadir 480 parcelas vacantes En suelo urbano directo. En total, en estos momentos existiría una capacidad residual de viviendas vacantes de 2.336 viviendas.

Tomando como referencia el ratio de 2,48 hab/viv que el Avance considera como elemento sobre el que plantear las propuestas de crecimiento de población, tendríamos un crecimiento potencial de aproximadamente 5.793 habitantes (con un total de 14.888 habitantes), lo que supondría un incremento del poco más del 36% con respecto a los 9.095 habitantes de 2018.

La alternativa elegida por el Avance, plantea un techo de 16.513 habitantes a los que propone una corrección del 15% ya que considera que nunca se produciría la consolidación total del Plan General. Así, el total de población para los próximos 15 años (10 de vigencia del Plan y 5 para su aprobación) sería de 14.042 habitantes, con crecimientos anuales medios de 330 hab/año.

Según este planteamiento y considerando el desarrollo de un 85% de las 2.336 viviendas actualmente vacantes, el crecimiento de la población estaría en el entorno de 4.925 habitantes, lo que sumado a los 9.095 habitantes empadronados en la actualidad (14.040 habitantes totales), coincidiría con el techo poblacional propuesto por el Avance, de modo que no sería necesario incrementar la propuesta con nuevas viviendas, tal y como propone la alternativa 3.

Por otro lado, sí se tienen en cuenta los datos de crecimientos anuales medios que se han analizado en el punto 4.1. Datos Demográficos de este informe, se han obtenido cifras de crecimiento de 235 hab/año al ponderarse los diferentes periodos de expansión y contracción del crecimiento inmobiliario, lo que significaría que las necesidades de vivienda estarían en una horquilla entre 1.400 y 1.650 viviendas para los próximos 15 años, considerando un ratio de 2.48 hab/año y un desarrollo del 85% del total de viviendas previstas.



COPIA ELABORADA AUTENTICA DE UN DOCUMENTO ORIGINAL
 Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0927035095956281701471**

Fecha de Emisión: 2019:10:28 08:57

Esta cifra está muy alejada de los 330 hab/año que propone el Avance, así como de las 2.336 viviendas de capacidad residual vacante actuales y, por supuesto, muy lejos del incremento de 586 viviendas sobre la capacidad actual que propone la alternativa elegida por el Avance.

Según las proyecciones incluidas en el estudio de necesidades de vivienda realizado para la Comunidad de Madrid, se estima que la zona 5 (en la que se incluye el municipio de Sevilla la Nueva) presenta una proyección de demanda de viviendas que se sitúa en una horquilla de 4.461 y 3.573 viviendas. Teniendo en cuenta que la población de Sevilla la Nueva supone un 1,74% de la población total de la zona 5 (datos de 2016), tendríamos unas necesidades (según un análisis proporcional) de entre 78 y 62 viviendas para el horizonte temporal de 2030, aunque es previsible que la mayor parte de las viviendas a desarrollar en la denominada zona 5 se localicen en los ámbitos territoriales con buenas infraestructuras de transporte público, como es el eje de la A-3 y Navalcarnero.

Considerando estos datos de proyección de crecimiento de viviendas hasta el horizonte de 2030, puede argumentarse que las 2.336 viviendas actualmente disponibles (**aspecto sobre el que el Plan General debe realizar un estudio exhaustivo para determinar principalmente, la capacidad residual existente, sobretudo, en el suelo urbano**), implica una capacidad residencial vacante excesiva y muy superior a la capacidad de acogida del territorio, **de modo que el Avance debería reconsiderar las alternativas propuestas, incluyendo la posibilidad de desclasificación de parte del suelo urbanizable que no se ha desarrollado durante la vigencia de las NN.SS.**

El crecimiento propuesto, por tanto, resulta muy elevado dada la capacidad de acogida del territorio en el que se localiza Sevilla la Nueva. Planteamiento que también se deduce de lo reseñado en el Informe Previo de Análisis Ambiental al afirmar que:

“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 previsibles proyecciones de población.....”

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 “Cuevas 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”.*

CONCLUSIÓN:

Se considera que el Avance del PGOU de Sevilla la Nueva debe centrarse más en aspectos de “cirugía urbana” en sectores de suelo urbano para la obtención de viviendas (rehabilitando y densificando sin incremento de edificabilidad si fuera necesario), de equipamientos y servicios, planteando, tanto propuestas de planeamiento como de gestión que posibiliten la creación de dichos espacios y dotaciones.

La Alternativa 3 elegida por el Avance, por lo tanto, permite un desarrollo muy superior a las demandas observadas y, con los datos aportados por el Avance, no justifica el crecimiento propuesto.

De esta forma, y en cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y que han sido resumidas en el apartado 3 de este informe, deben ser tenidas en cuenta en las siguientes fases de tramitación.

Finalmente desde la Dirección General de Urbanismo, analizando la estructura y dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Sevilla la Nueva, las determinaciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, de la demanda de vivienda que se analiza en el punto 5.1. del presente informe, **se estima que en posteriores etapas de tramitación, deberán justificarse adecuadamente los crecimientos propuestos, evaluando su impacto y planteando propuestas coherentes con la lógica territorial y ambiental en la que se localiza Sevilla la Nueva, principalmente, con la inclusión de la totalidad de su término municipal dentro de la zona Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA del Cofio y el Alberche), debiéndose considerar 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.**

En cualquier caso y en etapas posteriores de tramitación, las propuestas reflejadas para cada uno de los sectores a desarrollar (principalmente las incluidas en el apartado 3 de este informe y que hacen referencia a ámbitos concretos), **deberán cumplir con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), así como justificar, para cada uno de los sectores y ámbitos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable, los posibles derechos adquiridos por los propietarios, así como la necesidad de su desarrollo en base a las necesidades reales de crecimiento del municipio, realizándose, en su caso, un Plan de Etapas que posibilite la puesta en carga de los sectores de forma paulatina y en base a las necesidades objetivas del municipio, tal y como se ha expuesto a lo largo de este informe.**

Por otro lado, el Plan General deberá, cumplir con las siguientes determinaciones:

- ❖ El documento de Avance no aclara suficientemente el cambio de clasificación de algunos suelos, Igualmente, no se aporta suficiente información sobre los diferentes ámbitos considerados ni el número de viviendas previstas.



Se deberá justiciar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001

- ❖ En relación a las redes generales, se deberá reevaluar su localización, dimensión y adscripción, así como cumplir con las determinaciones que hace el informe previo de análisis ambiental.
- ❖ Respecto a la capacidad residencial del municipio, se deberá realizar un estudio de la edificabilidad y capacidad vacante del suelo urbano, así como una evaluación histórica que permita determinar el punto de partida sobre el que evaluar las alternativas propuestas.
- ❖ Se deberían reconsiderar la densidad y las tipologías edificatorias propuestas, valorando la posibilidad de reducir el "sellado" de suelo, atendiendo a los principios que se señalan en el artículo 3 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, estableciendo políticas de regeneración y rehabilitación urbana, con la finalidad señalada anteriormente y como principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.
- ❖ Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 25 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.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana Sevilla la Nueva, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE FOMENTO Y ORDENACIÓN URBANA

Fecha de Emisión: 2019.10.28 08:57

Emitida y firmada por: GUIASADO FUENTES MANUEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927035095956281701471

