

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXO I.- INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

PLAN GENERAL DE VILLAR DEL OLMO

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO

Villar del Olmo (Madrid)

Abril de 2025



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de M



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/331532.9/05 Fecha: 29/09/2005 10:02



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Rea C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Ayuntamiento de Villar del Olmo

REGISTRO DE ENTRADA

AYTO. DE VILLAR DEL OLMO



Número: 2831 Año: 2005

Fecha: 04.10.2005 Hora: 14:34
Forma de Entrega: CORREO CERTIFICADO

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Área de Planeamiento Urbanístico

Instrumento de planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana (Avance)
Número de expediente: 10/112468.9/04, (Ref. 69/04 SEA)
Municipio: Villar del Olmo
Fecha: 3 de agosto de 2004

En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/112468.9/04, de 3 de agosto de 2004, por el que se viene a interesar informe en relación con el Plan General del término municipal de Villar del Olmo, documento de Avance, debo significarle que esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente informe previo de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 21 e) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. ANTECEDENTES

1.1. Consultas previas

En fecha de 26 de marzo de 2004, se recibió oficio, referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/040237.9/04, por el que con motivo de haber iniciado los trabajos de revisión del Planeamiento General del Municipio, se solicitaba a esta Dirección General, como consulta previa para la elaboración del Estudio de Incidencia Ambiental de acuerdo al artículo 17 de la vigente Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que se indicara la amplitud y el grado de especificación de la información de dicho Estudio.

En respuesta a la solicitud efectuada y en cumplimiento de lo establecido en tal artículo de la Ley 2/2002, en fecha 30 de marzo de 2004 esta Dirección General indicó el contenido mínimo a incluir en el Estudio de Incidencia Ambiental de la revisión del Planeamiento General pretendida.

1.2. Antecedentes Administrativos

En fecha de 3 de agosto de 2004, se recibió oficio, referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/112468.9/04, adjuntando cuatro ejemplares del Plan General de Ordenación Urbana de Villar del Olmo, documento de Avance, en el que se solicitaba a esta Dirección General informe según el procedimiento establecido en la ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Avance fue sometido al trámite de información pública por plazo de 30 días mediante la publicación de Acuerdo aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal el 2 de agosto de 2004 y publicado en el B.O.C.M. de fecha 6 de agosto de 2004.



Posteriormente, fue publicado en el B.O.C.M con fecha de 13 de septiembre, una ampliación del plazo de exposición pública del documento de Avance por un período de diez días, acordado por Decreto de Alcaldía de 8 de septiembre de 2004.

1.3.1. Enumeración de Alegaciones

El Ayuntamiento ha remitido una copia de las sugerencias relativas al Avance del Plan General, de las cuales se hace a continuación un extracto de las más significativas desde el punto de vista medioambiental, con un resumen de las respuestas contenidas en el presente informe dentro de las competencias de esta Dirección General:

- Varias alegaciones son formuladas por propietarios de parcelas propuestas total o parcialmente como zonas verdes que solicitan otra calificación. Otros propietarios alegan que existen imprecisiones, errores o injustificación en la delimitación de zonas verdes.
Respuesta: sin perjuicio de las competencias del Ayuntamiento y del órgano urbanístico esta Dirección General señala diversas prescripciones en relación con las zonas verdes en el presente informe.
- Varias alegaciones se formulan sobre la realización de una nueva depuradora para garantizar el servicio en los nuevos desarrollos propuestos.
Respuesta: en la documentación aportada en el Plan General se recogen diversas propuestas y datos técnicos en relación con la gestión del agua que, en lo que compete a esta Dirección General, son valoradas en el presente informe.
- Aumento de la contaminación atmosférica.
Respuesta: la documentación del Plan General incluye un apartado específico sobre este aspecto, que se informa en el epígrafe correspondiente.
- Desprotección de los montes preservados. Afección del planeamiento al pinar de la zona recreativa.
Respuesta: de acuerdo con la documentación presentada se señalan sobre estos puntos diversas prescripciones en base al informe de la Dirección General del Medio Natural.
- Varias alegaciones aluden a la insostenibilidad y otros problemas derivados de la construcción de un campo de golf en el sector Eurovillas.
Respuesta: la valoración del conjunto del modelo ha sido considerada en el presente informe. En lo referente al proyecto de construcción de un campo de golf se recogen diversas consideraciones.

1.4. Alegaciones Municipales a la Propuesta del Informe Previo

1.4.1. Enumeración de Alegaciones

En virtud del artículo 19 de la Ley 2/2002 de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, se dio traslado de la propuesta de Informe Previo de Análisis Ambiental del documento de Avance del Plan General de Ordenación de Villar del Olmo, al órgano promotor, a fin de que formulara las alegaciones que estimara pertinentes. Como respuesta, el ayuntamiento presentó un escrito con



entrada en el Registro General de esta Consejería con la referencia 10/127524.9/05 de 25 de abril de 2005. El citado documento contiene las siguientes alegaciones:

Primera alegación:

- *Que al encontrarse los terrenos objeto de la alegación comprendidos dentro de la categoría del suelo No Urbanizable Común determinado por las Normas subsidiarias del Planeamiento vigentes, se le aplique el régimen urbanístico del suelo Urbanizable No Sectorizado, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.*
- *Por otro lado, la Ley 16/1.995 Forestal y de Protección de la Naturaleza establece en su artículo 4.a) que no tendrán la consideración de montes o terrenos forestales los ya clasificados por el Planeamiento urbanístico como Urbano o Urbanizable.*
- *De este modo, al existir, sobre los terrenos objeto de la alegación una clasificación previa a la ley 16/1.995, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, vigentes desde 1.992, como suelo No Urbanizable Común, y siéndole de aplicación el régimen urbanístico para el suelo Urbanizable No Sectorizado en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debe considerar la viabilidad de iniciar un proceso de urbanización de dichos suelos antes de la aprobación del documento de Plan General que ahora se redacta.*
- *Por lo que en virtud de lo anteriormente reseñado, se considera preceptiva la incorporación de los terrenos objeto de esta alegación como suelo urbanizable en el nuevo documento de Plan General.*

Segunda alegación:

- *Los terrenos forestales a los que se hace referencia no pueden definirse como terrenos forestales en base a que:*
 1. *56 ha se encuentran en la actualidad cultivadas y, tal y como indica la Ley 16/1995, Forestal de la Comunidad de Madrid en su artículo 4.1 apartado b) "no tendrán la consideración de monte o terrenos forestales los terrenos forestales a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas"*
 2. *Respecto al resto de la superficie al norte de la carretera M-209, correspondiente al sector Eurovillas (114 ha) se concluye que no es terreno forestal en base a una serie de consideraciones sobre el tipo de sustrato edáfico, la vegetación arbórea y otras especies vegetales presentes y el bajo nivel evolutivo de la zona.*

1.4.2. Respuesta a las Alegaciones

Analizadas las alegaciones remitidas y previas consultas a la Dirección General del Medio Natural y al Servicio de Régimen Jurídico y Normativa, se señala lo siguiente:

Repuesta a la primera alegación:

- El Ayuntamiento de Villar del Olmo argumenta que los terrenos objeto de la alegación no son forestales amparándose en que dichos terrenos figuran en el planeamiento actualmente vigente como suelo no urbanizable común, de tal manera que entiende el Ayuntamiento que al establecer la DTª 1ª c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM) que a los planes vigentes en dicho momento se equipararía el suelo no urbanizable común con el no sectorizado, dicho terreno no tendría la consideración de forestal.



Dicha consideración no puede mantenerse. La equiparación del suelo no urbanizable común al no sectorizado tiene en la LSM un doble carácter de derecho transitorio y derecho urbanístico, sin que pueda servir para la interpretación de normas medioambientales. Por otra parte la normativa transitoria de la LSM tiene como finalidad permitir la aplicación de los instrumentos de planeamiento aprobados con la normativa anterior bajo la vigencia de la nueva Ley pero al acometerse la revisión del planeamiento han de aplicarse los criterios de clasificación del suelo que recogen tanto la Ley 6/98 como la LSM.

- Tratándose de terrenos forestales sometidos a régimen general, corresponde al planeamiento urbanístico determinar si sus valores forestales hacen necesario preservar su estado impidiendo así su transformación urbanística. A este respecto, la interpretación ha de realizarse con un criterio esencialmente conservacionista, dado el principio constitucional de conservación medioambiental (Art. 45 de la Constitución Española).

Por ello un monte o terreno forestal de régimen general ha de ser clasificado por el planeamiento como terreno no urbanizable si se considera necesario preservar dichos valores, teniendo en cuenta que la interpretación de la Ley 16/95 como se deriva de sus Art. 6.2 y 38 y ss., conduce a un criterio muy restrictivo a la hora de permitir el cambio de clasificación de un terreno forestal permitiendo su transformación urbana.

Para ello el planeamiento municipal debe justificar el cambio de uso y asimismo corresponde a la Administración Autonómica, en cuanto órgano ambiental, el control de esa decisión. En los supuestos en que los valores forestales del terreno determinen que no se considere necesario preservarlo y por tanto proceda su clasificación como suelo urbanizable (sectorizado o no sectorizado) resultaría de aplicación lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley 16/95 en cuanto a las compensaciones que resultan de aplicación para eliminar los posibles daños al medio ambiente

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye lo siguiente:

1. La equiparación del suelo no urbanizable común al urbanizable no sectorizado que realiza la D.T.^a 1^a LSM tiene una mera finalidad de normativa de derecho transitorio sin que ello suponga que en la revisión del planeamiento haya que proceder a esa equiparación. En la revisión deberán aplicarse los criterios legales de clasificación del suelo actualmente vigentes.
2. La transformación de un terreno forestal en suelo urbanizable ha de ser objeto de un especial control por la Comunidad de Madrid en cuanto órgano ambiental y administración forestal.
3. En los supuestos en que se admita dicha transformación deberán aplicarse las medidas compensatorias del Art. 43 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Respuesta a la segunda alegación:

- El artículo 3.1.a de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza establece que "todo terreno rústico en el vegetan especies arbóreas, arbustivas o herbáceas o de nivel biológico inferior, espontáneas o introducidos y, en el que no se suelen efectuar labores o remociones de suelo, tendrán la consideración de monte o terreno forestal".



- Así mismo, de acuerdo con lo señalado por la Dirección General del Medio Natural, para evaluar la superficie de terreno forestal, se toma como base el plano de Vegetación de la Comunidad de Madrid (escala 1:10.000) elaborado en 1.999, si bien y en virtud de las alegaciones formuladas, y una vez examinadas las ortofotos del año 1.999, 2.001 y 2.004, se puede afirmar que la superficie real de terreno forestal afectada, una vez descontados los cultivos, es de 106 ha aproximadamente, por lo que la reforestación compensatoria deberá ser de 212 ha. Tal cálculo se ajustará en la siguiente fase de planeamiento.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO-CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

2.1. Descripción del ámbito

2.1.1. Introducción

Villar del Olmo está situado en el este de la Comunidad de Madrid, a 48 km de Madrid por la carretera A-3, en la zona de páramos y campiñas conocida como la Comarca de la Cuenca del Tajuña, compuesta por 15 municipios entre los que destacan Rivas-Vaciamadrid, Arganda del Rey y San Martín de la Vega. La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre las plataformas calcáreas y los escarpes y laderas del valle del arroyo de la Vega, principal curso de agua del término municipal. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 675 metros de altitud, estando la cota mínima en el arroyo de la Vega a 620 metros de altitud, y la cota máxima a 851 metros en Cotos, en la urbanización Eurovillas.

Villar del Olmo limita con los siguientes municipios de la Comunidad de Madrid:

- al norte con Olmeda de las Fuentes y Nuevo Baztán
- al este con Ambite
- al sur con Orusco de Tajuña y Carabaña
- al oeste con Valdilecha y Pozuelo del Rey

Con respecto a la variación poblacional, Villar del Olmo ha experimentado un incremento gradual en los últimos años, pasando de 426 habitantes en 1986 a los 1784 en 2003.

2.1.2. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Debe contarse con diversas condiciones derivadas de la legislación sectorial:

- Diversos ámbitos se encuentran declarados como Montes de Régimen Especial de acuerdo a lo establecido por la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de 16/1995, de 4 de mayo, de la Comunidad de Madrid.
- Existen tres vías pecuarias y un descansadero en el término municipal, reguladas de acuerdo a la Ley 3/1995, estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: *Cordel de la Pica, Vereda del Camino del Campo, Ramal de la Vereda del Camino el Campo, Descansadero de ganados de la población.*



- Varias áreas se encuentran incluidas en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43 CEE de 21 de mayo de "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres" y su transposición a la legislación española mediante Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1193/1998, "Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres", presentes en el término municipal:

- o Hábitat código europeo 4090: "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga"
- o Hábitat código europeo 6220: "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*"
- o Hábitat código europeo 9240: "Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis*"
- o Hábitat código europeo 9340: "Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*"

- El tratamiento de los cauces que discurren por el término municipal debe ajustarse a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y su desarrollo reglamentario, así como por las previsiones sobre el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Existen varias zonas de protección arqueológica en el término municipal afectadas por la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid.

2.2. Síntesis y objetivo de la Propuesta

2.2.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente está regulado por las *Normas Subsidiarias de Villar del Olmo* aprobadas por el Consejo de Gobierno el 14 de mayo de 1.992 y publicadas en el BOCM el 25 de junio de 1.992. Tales Normas contienen las siguientes determinaciones:

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano (Normas Subsidiarias 1.992).....	2.240.801 m ²
Suelo No Urbanizable	25.543.119 m ²
Total Término municipal.....	27.783.920 m ²

2.2.2. Propuesta

La propuesta de Avance incluye las determinaciones estructurantes de la ordenación escogida.

Cuadro resumen general

Clases de suelo	Superficie (m ²)	% del Total
Suelo Urbano	2.260.712	8,14
Suelo Urbano Consolidado	2.071.675	
Suelo Urbano No Consolidado	189.037	
Suelo Urbanizable	2.119.694	7,63
Suelo Urbanizable Sectorizado	2.119.694	



Suelo Urbanizable No Sectorizado		
Suelo No Urbanizable de Protección	23.403.514	84,23
S.N.U. de Protección Especial	4.202.899	
S.N.U. de Protección	19.200.615	
SUPERFICIE TOTAL	27.783.920	100

Suelo No Urbanizable de Protección

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL	CARRETERAS
	DEFENSA NACIONAL
	CAUCES Y RIBERAS
	VÍAS PECUARIAS
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	F-FORESTAL
	P-PAISAJÍSTICO Y TOPOGRÁFICO
	V-VEGAS Y HUERTAS
	A-AGRÍCOLA

Características de ámbitos de actuación:

	Superficie	Uso global	E _b	E _m	Nº viviendas existentes	Nº viviendas previstas
Áreas Homogéneas						
AH-1 Casco Urbano	77.442 m ²	Residencial	e _b = 0,68 m ² /m ²	52.508 m ²	261	300
AH-2 Extensión de Casco	8.043 m ²	Residencial	e _b = 0,51 m ² /m ²	4.080 m ²	51	--
AH-3 Colonia Urbana	37.115 m ²	Residencial	e _b = 0,69 m ² /m ²	25.762 m ²	44	120
AH-4 Residencial Núcleo	249.213 m ²	Residencial	e _b = 0,38 m ² /m ²	95.738 m ²	115	354
AH-5 Residencial Eurovillas	1.848.704 m ²	Residencial	e _b = 0,12 m ² /m ²	229.323 m ²	577	846
AH-6 Equipamientos Generales	40.195 m ²	Dotacional	e _b = --	--	--	--
TOTAL				407.411 m²	1.048	1.620

La clasificación y distribución de suelo urbanizable sectorizado es la siguiente:

	Superficie	Uso global	E _b	E _m	Nº viviendas existentes	Nº viviendas previstas
Sectores						
S- Golf Eurovillas	1.762.121 m ²	Residencial	e _b = 0,21 m ² /m ²	370.045 m ²	--	2.467
S- Núcleo urbano	237.793 m ²	Residencial	e _b = 0,35 m ² /m ²	83.228 m ²	--	428
S-Actividades Económicas	119.780 m ²	Industrial	e _b = 0,35 m ² /m ²	41.955 m ²	--	--
TOTAL				407.411 m²	--	2.895



Todos los sectores tienen uso residencial salvo el Sector de Actividades Económicas que se destina a uso industrial.

2.2.3. Objetivos del Plan General que se propone.

De acuerdo con la documentación aportada, los objetivos generales del modelo territorial adoptado son por un lado adaptar el planeamiento vigente a la realidad del municipio, que está demandando vivienda de primera residencia, y por otro adecuar las redes públicas e infraestructuras mejorando el tejido existente. Como objetivos específicos prioritario figura la protección del medio natural y su preservación del desarrollo urbanístico, potenciando otros usos del territorio, principalmente el agrícola.

2.3. Contenido del documento del que se informa.

El documento que se informa consta de:

- Documento de Avance del Plan General de Villar del Olmo.
- Estudio de Incidencia Ambiental.
- Anexo III: Cartografía
- Anexo IV: Inventario de emisiones a la atmósfera
- Anexo V: Estudio acústico para el cumplimiento del Decreto 78/99
- Anexo VI: Estudio histórico de los usos del suelo.
- Anexo VII: Estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/98
- Anexo VIII: Justificación del uso de las aguas depuradas para el riego del campo de golf en municipio de Villar del Olmo

En el Plan General el número de viviendas estimado para los desarrollos en suelo urbano es de 1.620 (actualmente hay 1.048), y en suelo urbanizable de 2.895, lo que supone una capacidad residencial máxima de 4.515 viviendas. Si se tiene en cuenta la previsión del techo poblacional, aplicando un ratio de 3.35 habitantes por vivienda a las 4.515, puede suponer una población de 15.125 habitantes.

3. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Se informa **favorablemente**, dentro de las competencias de esta Dirección General, el documento de Avance del Plan General de Villar del Olmo siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones, que se detallan a continuación. Tales condiciones tienen un carácter vinculante, de acuerdo con el artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por lo que deberán incluirse expresamente en el documento del Plan General de Villar del Olmo a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

Se debe señalar que además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre



unas y otras, prevalecerán las contenidas en el presente informe. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente. Todo el contenido de medidas ambientales deberá ser recogido en los capítulos correspondientes del "Estudio de Viabilidad".

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 informe definitivo de análisis ambiental.

Condiciones vinculantes para el documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

3.1. Información a presentar en la siguiente fase.

Estudiada la documentación presentada se deberá aportar la siguiente información en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental:

- En relación con las infraestructuras, deben señalarse las afecciones ambientales que puedan provocar y recogerse las prescripciones oportunas en la Normativa urbanística, en particular la existencia de una línea de alta tensión que atraviesa actualmente el núcleo urbano y los sectores propuestos en torno al mismo y la realización de la futura variante del municipio.
- Se deberá aportar a esta Dirección General, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, una relación completa de las edificaciones y actividades de todo tipo, dentro del término municipal, con los planos y las fichas correspondientes. Se incluirán tanto las condiciones legales como las afecciones ambientales que puedan estar produciendo y las medidas correctoras y plazos en que deben regularizar y solventar su situación, especialmente en lo referido a la depuración de aguas. Se especificarán, en concreto, las medidas concretas a aplicar en relación con los vertederos y las escombreras existentes y la cantera abandonada en donde se pretende ubicar un equipamiento público.
- En el documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberán instrumentarse normas urbanísticas específicas y exclusivas para cada una de las clases de suelo, de acuerdo a las condiciones señaladas en el epígrafe referido a Normativa urbanística del presente informe.
- Deberá aportarse toda la información que se solicita en los distintos epígrafes del presente informe y no citada hasta aquí.

3.2. Aplicación de la ley de Evaluación Ambiental y de la ley 16/2002

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes, los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. El documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental



deberá recoger la aplicación de tales procedimientos a todas las clases y categorías de suelo de acuerdo a lo previsto en las citadas Leyes.

3.3. Alternativas de Planeamiento

El Estudio de Incidencia Ambiental incluye un apartado denominado "Descripción urbana actual. Alternativa 'cero'" en el que se hace una descripción de la situación urbana actual extensa pero no explica la 'alternativa cero' tal y como obliga la ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid en su artículo 16 y cuya definición viene recogida en el artículo 2.j. por tanto, en la siguiente fase será preceptivo un análisis de la alternativa cero.

Las alternativas propuestas son:

Alternativa A: se propone que los nuevos desarrollos residenciales se localicen entre la actual urbanización Eurovillas y la carretera M-209, y entorno al casco urbano existente, con el objetivo de dar continuidad a la morfología actual del casco. El uso predominante de estos desarrollos es el residencial. Asimismo se reserva una zona para la ubicación de actividades económicas situada a continuación de los desarrollos residenciales propuestos para el casco urbano, es decir, a lo largo del arroyo de la Vega hacia el Sur. Esta alternativa supone la consolidación del actual casco urbano y la ocupación de una zona muy alterada por anteriores actuaciones antrópicas, así como la cercanía de infraestructuras de comunicación.

Alternativa B: esta alternativa considera los desarrollos residenciales en los mismos sitios que la alternativa A, es decir contiguos a la urbanización Eurovillas y en torno al casco urbano actual. Aunque en este caso el desarrollo propuesto entre la urbanización de Eurovillas y la carretera M-209 contempla la reserva de una superficie destinada a uso deportivo para la práctica del golf, ubicándose los desarrollos residenciales en torno al perímetro del campo de golf. Otro aspecto en el que difiere esta alternativa de la anterior sería en la localización de las actividades económicas, que en este caso se dispondrían en una superficie en forma de triángulo entre las carreteras M-209 y M-232.

Para hacer una comparativa de las alternativas se efectúa únicamente un análisis del consumo de recursos de las viviendas propuestas en cada una, por lo que lógicamente, la alternativa con más viviendas (A) que implica la construcción de 3.340, sale desfavorecida frente a las 2.500 de la alternativa (B), optando el planeamiento por ésta última.

En cuanto a la alternativa escogida, (B), es necesario recordar, ya que se ha omitido en el capítulo "14. *Proyectos que deben ser sometidos a evaluación de impacto ambiental*" del Estudio de Incidencia Ambiental, que deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la comunidad de Madrid, y legislación estatal en la materia. Dentro del ámbito definido por el Plan General, y sin menos cabo de otros supuestos, se someterán al citado procedimiento los Proyectos de Campos de Golf con carácter previo a su aprobación (procedimiento ordinario por encontrarse en el Anexo II de la citada Ley) y en ningún caso el documento del Plan remitido podrá ser considerado como Memoria-resumen para iniciar el procedimiento de EIA del citado campo de golf. En este sentido, la calificación de la zona afectada debe ser la de "uso deportivo extensivo" ya que será el citado procedimiento el que determine la viabilidad ambiental del propuesto campo de golf.



Por último, según recoge el Estudio de Incidencia Ambiental, la principal afección que puede producir el desarrollo del Plan General sobre las zonas protegidas en Villar del Olmo es sobre el patrimonio arqueológico. En es sentido y sin perjuicio de lo que determine el órgano competente, debe evaluarse en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental las repercusiones ambientales de las actuaciones a realizar en relación con tal patrimonio.

3.4. Ordenación pormenorizada

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Del mismo modo, el establecimiento de usos pormenorizados, fijará las alturas de la edificación siguiendo criterios de conveniencia ambiental y paisajística.

En particular, el desarrollo del nuevo sector "Golf-Eurovillas", quedará condicionado a la ejecución previa de las redes públicas previstas para infraestructuras y servicios, sobre las que se articulan nuevos crecimientos, así como la viabilidad probada de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

3.5. Protección del medio natural

De acuerdo con el Estudio de Incidencia Ambiental y con el informe técnico de la Dirección General del Medio Natural se señala lo siguiente:

- La actuación no afecta ni a Montes a cargo de la Dirección General de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, ni a montes preservados contemplados en la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, pero sí a diversos terrenos forestales de los definidos en la propia Ley y al área recreativa del municipio (parque forestal de Villar del Olmo)

Por tanto:

- En atención al artículo 9 del al Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección del Naturaleza, los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial (Montes declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos o Preservados), a los efectos urbanísticos tendrán la clasificación de **suelo no urbanizable de especial protección**. Por consiguiente, tanto los Montes de Utilidad Pública como los Montes Preservados grafiados en el Anexo del Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, deben figurar en los planos del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental con la clasificación de suelo no urbanizable de protección, dentro de la categoría de Montes en Régimen Especial, Montes de Utilidad Pública o Montes Preservados, con la delimitación correspondiente. Para ellos se arbitrarán Normas Urbanísticas específicas de acuerdo con la legislación sectorial.
- De igual forma se mantendrá como suelo no urbanizable la zona del Parque Forestal, cuyo cambio de uso se propone, por lo que se modificará la propuesta de suelo urbanizable sectorizado que la afecta.



- En aplicación del artículo 43 del Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, todos aquellos terrenos que tengan la consideración de forestales que sean objeto de cambio de uso de suelo, deberán ser compensados mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada, en concreto las aproximadamente 106 ha situadas al norte de la carretera M-209 junto a Eurovillas.
- Los terrenos propuestos en el Avance al Plan General presentado y que figuran como suelo no urbanizable de protección deberán mantener la condición de uso de suelo propuesta.

3.5.1. Otras consideraciones

En relación con los puntos anteriores:

- Se deberán justificar las circunstancias por las que el Parque Forestal (salvo la zona comentada anteriormente) y la mancha de monte mediterráneo situada al suroeste del núcleo urbano, entre dos vías pecuarias (coincidente con el hábitat de código 9340 de la Directiva europea) han sido incluidos en la categoría de SNU de protección preservado por su interés paisajístico y topográfico, cuando en el planeamiento vigente lo hacían en la categoría de SNU de interés forestal.

3.6. Infraestructuras

3.6.1. Infraestructuras eléctricas

Dentro de las competencias de esta Dirección General, teniendo en cuenta las repercusiones ambientales de las líneas eléctricas, se señala que deberán adoptarse las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos. En ambas posibilidades, la normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos y su cómputo como zonas verdes, circunstancias que, además, deberán ser recogidas como condiciones en las fichas de los ámbitos.

Se llama la atención, en este sentido, sobre la línea eléctrica que atraviesa el núcleo urbano y parte de los nuevos desarrollos propuestos. Se preverán para ella, por tanto, las actuaciones que corresponda para evitar los riesgos sobre las edificaciones y las personas.

3.6.2. Infraestructuras viarias

Se deduce de la documentación presentada que existe la previsión de realizar una variante que enlace las carreteras M-209 y M-204. Este proyecto deberá remitirse a esta Dirección para determinar si debe someterse o no al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, según la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.7. Zonas Verdes



La propuesta de delimitación de zonas verdes cumplirá las condiciones que en relación con los arroyos se señalan en el epígrafe relativo a "Calidad hídrica" del presente informe. La propuesta de delimitación de zonas verdes en ningún caso afectará al dominio público hidráulico ni a la zona de servidumbre de cauces.

La ordenación se resolverá de tal modo que se respeten aquellos pies de mayor porte en los sectores de Suelo Urbanizable y en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, para lo cual se inventariarán y recogerán en las fichas de desarrollo correspondientes.

En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

En visita efectuada se constata que la zona verde al suroeste de la urbanización Eurovillas presenta gran deterioro, restos de residuos de construcción y posible contaminación de suelos por la actividad del campo de tiro, por lo que sería conveniente restaurar y limpiar toda la zona para posibilitar su uso como zona estancial y de esparcimiento, sin perjuicio de las consideraciones hechas en el epígrafe 'Estudio de caracterización de suelos'.

Se cumplirá lo dispuesto más adelante en el presente informe en lo relativo a las medidas de ahorro y disminución efectiva del consumo de agua potable.

3.8. Protección de las Vías Pecuarias

El tratamiento de las vías pecuarias que discurren por el término municipal deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por lo que se precisará el informe previo de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. De cualquier forma, las vías pecuarias sólo podrán tener la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección, de acuerdo a lo dispuesto en la citada Ley 8/1998, por lo que en ningún caso se podrán incluir sus terrenos en la superficie que genera aprovechamientos. Deberá, en este sentido, consultarse a la Dirección General de Agricultura la relación de las vías pecuarias existentes en el municipio y la delimitación de su trazado.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación citada y del contenido del informe correspondiente de la Dirección General de Agricultura, atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, se atenderá a lo siguiente:

- En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

3.9. Protección frente a la contaminación acústica

En lo que respecta al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se asegurará en la siguiente fase el cumplimiento de las condiciones determinadas en el estudio acústico



presentado. Cualquier cambio en las mismas deberá justificarse adecuadamente en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, que deberá aportar, en cualquier caso, la información adecuada al nivel de detalle que se alcance.

3.10. Protección frente a la contaminación atmosférica

Se considera adecuada la información para la fase de planeamiento que se informa. El documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberá aportar, en cualquier caso, la información adecuada al nivel de detalle que se alcance y la correspondiente a los cambios que se introduzcan.

3.11. Calidad Hídrica

A la vista de la información remitida y de acuerdo con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y en general en vistas a la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas, la Documentación del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El análisis de las redes de saneamiento propuestas, los caudales generados, afecciones al medio hídrico y soluciones adoptadas deberán referirse a los sectores urbanos consolidados, no consolidados, nuevos desarrollos previstos en suelo urbanizable sectorizado, asentamientos permanentes y núcleos aislados existentes, teniendo en cuenta asimismo los usos, intensidades de ocupación y número máximo de viviendas previstos, que sean aprobados inicialmente.

Para cada ámbito urbanístico se señalarán la cuenca de vertido, arroyo afectado, cálculo de caudales de aguas residuales, cálculo de caudales de pluviales, soluciones de saneamiento y depuración adoptadas, infraestructuras de saneamiento e instalaciones necesarias y afecciones producidas, según los criterios y condiciones que se establecen a continuación.

- **Respecto a la viabilidad del abastecimiento**

La demanda de agua de abastecimiento para consumo humano, se calcula en función de la dotación del Canal de Isabel II. En la documentación remitida se realiza el cálculo de la demanda de agua potable tanto de la situación actual como para los nuevos desarrollos; la demanda alcanzaría los 8.325,9 m³/día, muy superior al consumo actual, motivo por lo que se deberá asegurar el abastecimiento de los nuevos desarrollos, así como la necesidad de las infraestructuras de abastecimiento, que deberán ser financiadas por los promotores de los desarrollos.

Por el motivo mencionado, deberá asegurarse la viabilidad del abastecimiento del conjunto de los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano consolidado, no consolidado como urbanizable, con informe del Canal de Isabel II, como entidad responsable de la aducción tanto para el casco urbano como para la urbanización "Eurovillas", según se establece en los convenios vigentes.



Respecto a la utilización de agua reciclada para riego, se cumplirá con lo dispuesto en el Art.109 del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Se deberá definir la red de agua reciclada y los elementos necesarios de la misma. Tales condiciones serán asimismo aplicadas en el proyecto para el riego del campo de golf propuesto, dentro del procedimiento correspondiente, que fue anteriormente mencionado.

Aunque en la documentación aportada no se contempla el empleo de pozos para el abastecimiento humano, al no haber asentamientos aislados en el municipio, es probable el uso de pozos para riego, por lo que se deberá aclarar este tipo de abastecimiento y se deberá cumplir en todos los casos con la legislación vigente y disponiendo de la preceptiva concesión administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se deberá aportar un inventario de captación de puntos de agua, con el objeto de cumplir con lo establecido en el Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en donde se establecen las competencias y responsabilidades municipales en la materia mencionada.

➤ **Respecto a los caudales de aguas residuales.**

El cálculo de aguas residuales realizado en el documento Anexo VII: Estudio de Capacidad Hídrica se ha considerado un total de 2.994 viviendas, cuando en la Memoria de Ordenación se estiman que el número de viviendas a techo de planeamiento es de 4.515.

Para el cálculo de las aguas residuales de los sectores urbanísticos en los que se propone una red de saneamiento unitaria, no se ha aplicado el criterio de dilución aplicado por el Canal de Isabel II, como Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento, que establece que no se podrán conectar a las conducciones cuya titularidad ostente la Comunidad de Madrid un caudal diluido superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta, para lo que se propondrán los aliviaderos e instalaciones pertinentes.

Deberán coincidir los datos de superficies según usos del suelo y de número de viviendas tanto en la situación actual como a techo de planeamiento, en los diferentes documentos que conforman el Plan General, para dar una coherencia al mismo y poder verificar que el caudal de aguas residuales y pluviales calculado se corresponde con los desarrollos aprobados inicialmente.

Los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán calcularse para cada ámbito urbanístico del P.G.O.U., de acuerdo a la distribución e intensidad de usos aprobados inicialmente y a la tipología de la red de saneamiento que se defina para cada ámbito, considerando ese caudal resultante como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

Los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán calcularse para la situación actual y a techo de planeamiento que se apruebe inicialmente.

➤ **Respecto a la red de saneamiento**



En la documentación remitida, se prevé una red separativa para la mayoría de los nuevos desarrollos propuestos en suelo urbanizable en las proximidades del casco urbano y manteniendo la red unitaria para el suelo urbano consolidado. Sin embargo para las zonas denominadas en el Estudio de Capacidad Hídrica Zona F, Zona U4, U5, U6, U7, U11, U12 y Golf Eurovillas, la red prevista es unitaria.

Como norma general y según establece el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General de Ordenación urbana de Villar del Olmo será separativa.

No obstante, y solamente en aquellos desarrollos en los que no sea viable la adopción de una tipología de red de saneamiento separativa, se podrá definir una red unitaria, siempre y cuando se justifique debidamente. La tipología de la red de saneamiento figurará en la ficha urbanística de cada uno de los ámbitos que se apruebe inicialmente.

La red de colectores deberá ajustarse al trazado de emisarios propuestos por el "Plan Director de Saneamiento y Depuración del 100% de los Municipios de la Comunidad de Madrid para la Cuenca del Río Tajuña". En particular, la red de colectores propuesta para la urbanización Eurovillas, no se ajusta al Plan Director, ya que la red de colectores de Eurovillas se conecta a un emisario, que se conecta su vez al emisario paralelo al arroyo de la Vega con destino final la EDAR de Ambite. La red de colectores propuesta para la urbanización actual y para los desarrollos en suelo urbanizable sectorizado "Golf - Eurovillas", no se conectará al emisario mencionado y las aguas residuales se depurarán en la nueva EDAR propuesta al sureste de "Eurovillas". La modificación planteada respecto al Plan Director de Saneamiento deberá justificarse en la siguiente fase de planeamiento.

Deberán definirse la titularidad de los colectores e instalaciones de depuración, tanto de las existentes como de las proyectadas, en particular de la nueva EDAR propuesta para dar servicio a la urbanización Eurovillas y los desarrollos planteados la sur de la misma. Del mismo modo, se informará del alcance, contenido y vigencia de los convenios de gestión de las infraestructuras de saneamiento existentes y previstas.

La red de saneamiento propuesta para algunos sectores, y en particular para el sector urbanizable denominado "Golf-Eurovillas" ubicado al sur de la actual urbanización, es unitaria, aunque una superficie importante del sector que se propone como campo de golf llevará una gestión independiente del agua de lluvia. Se reitera, sobre este aspecto lo señalado anteriormente en relación con el proyecto de campo de golf, por lo que su viabilidad se determinara a partir del correspondiente procedimiento.

En cualquier caso, debe destacarse que la red unitaria de saneamiento presenta unas claras desventajas ambientales, por lo que debe introducirse un análisis de alternativas de gestión del agua pluvial, intentando evitar y/o reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos. Estas alternativas de gestión integral del agua de lluvia, que según la documentación remitida se aplicará en algún sector propuesto, implicaría la reducción del volumen de agua residual a tratar, el vertido de aguas contaminadas a cauce público con el máximo aguacero,



un aumento de la reutilización del agua que implicaría una disminución del consumo de agua potable.

Estas medidas para la gestión integral del agua de lluvia se introducirían en la documentación que conforma el Plan General y en particular en las fichas urbanísticas de los sectores con red unitaria.

En el Anexo VII "Estudio de Capacidad Hídrica", se han detectado una serie de deficiencias en la red de saneamiento actual, así como se establecen las medidas para solventarlas. Se deberán llevar a cabo las medidas enunciadas para garantizar la correcta gestión de las aguas residuales y evitar la llegada de elementos contaminantes al medio.

➤ **Respecto a las instalaciones de depuración.**

Actualmente las aguas residuales en el municipio de Villar del Olmo se depuran en la EDAR de Ambite, que da servicio a los municipios de Nuevo Baztán, Villar del Olmo, Olmeda de las Fuentes y Ambite.

Según establece el Plan Director de Saneamiento, la urbanización "Eurovillas" tanto en su parte de Nuevo Baztán como en la de Villar del Olmo, depura las aguas residuales en la EDAR de Ambite. En la documentación remitida no se define esta situación actual y por lo tanto no se establece como alternativa de depuración de las aguas residuales generadas en los nuevos desarrollos de "Eurovillas", el transporte de las aguas residuales a través del emisario existente con depuración final en la EDAR de Ambite, con la ampliación de las infraestructuras generales de saneamiento que se consideren necesarias.

En cuanto a la depuración de las aguas residuales generadas en los nuevos desarrollos, se prevé el tratamiento de aguas residuales en dos instalaciones diferentes:

- EDAR de "Ambite". Esta depuradora dará servicio, además del casco urbano actual a los nuevos desarrollos propuestos en las proximidades del casco urbano.
- Nueva EDAR "Eurovillas": Esta depuradora dará servicio a la urbanización Eurovillas y a los desarrollos en suelo urbanizable sectorizado denominado "Golf-Eurovillas" y "Actividades Económicas". Se establecen las características generales de esta depuradora. Se justifica porque la EDAR de Ambite no tendrá capacidad de tratamiento a techo de planeamiento propuesto en el documento Avance. Esta planta tendrá un tratamiento terciario y de desinfección para garantizar que los parámetros del efluente depurado son adecuados para reutilizarlo en el riego del campo de Golf. Se deberá aclarar como se gestionará el servicio de la futura EDAR al conjunto de la Urbanización Eurovillas, considerando que una parte importante de la urbanización pertenece al municipio de Nuevo Baztán y que tiene asegurada la depuración en la EDAR de Ambite.

Se deberá calcular el caudal de aguas residuales a tratar por cada sistema de depuración. Los nuevos desarrollos urbanísticos ubicados en las cercanías de la urbanización "Eurovillas" estarán condicionados a la viabilidad y puesta en servicio de la nueva EDAR, y en particular



al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de la instalación, según establece la normativa vigente.

Según la documentación remitida no existen núcleos aislados, no obstante aquellos asentamientos permanentes y núcleos habitados existentes y no recogidos en el documento de avance que generen vertidos líquidos, deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo y su Texto único de Contenido Normativo y siguiendo las indicaciones que proponga la Confederación Hidrográfica del Tajo, estableciendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.

En relación con las instalaciones, deberán dimensionarse según los caudales resultantes una vez definidos los nuevos desarrollos, sus usos e intensidades, teniendo en cuenta los criterios de dilución y vertido establecidos por el Canal de Isabel II como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración, y la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a los vertidos a cauce y afección al dominio público hidráulico, tal como se señala más adelante.

Se deberá definir y ubicar definitivamente las instalaciones de depuración, para diseñar correctamente el trazado de la red de saneamiento.

➤ **Respecto a las actuaciones de protección de cauce y zonas de protección hídrica e hidrológica.**

En cuanto a la modificación de la red hidrográfica se deberá realizar la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del Arroyo de la Vega, así como la delimitación de la zona inundable para la avenida extraordinaria considerando un periodo de retorno de 500 años. En este sentido se deberá remitir un plano a escala adecuada en el que se solape el planeamiento aprobado inicialmente con las zonas inundables delimitadas.

El estudio hidrológico e hidráulico realizado del arroyo de la Vega tanto para la situación actual como para la futura, considerando los desarrollos urbanísticos propuestos en el Avance, concluye que el arroyo tiene capacidad suficiente de transporte, aunque solamente se ha estudiado el incremento del calado en tres secciones, coincidentes con los puntos de vertido, el número de secciones considerados se considera insuficiente para valorar la capacidad del cauce receptor de asumir las pluviales.

El Plan define y grafía como Suelo No urbanizable de Protección de Cauces y Riberas una franja de protección de 25 m para corriente continuas y 11 m para corrientes discontinuas.

Conviene señalar las siguientes consideraciones en relación con los cursos de agua, sin perjuicio de lo que determine la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo :

- En cualquier caso, el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de cauces deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección de acuerdo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- En suelo urbanizable la zona inundable en periodo estadístico de retorno de 500 años debe quedar libre de edificaciones permanentes.



- Sería conveniente reservar en suelo urbano consolidado, una franja de zona verde de anchura coincidente con la máxima avenida, y en suelo urbanizable una franja de suelo reservado sin edificación alguna coincidente con la zona de policía de aguas en los terrenos no afectados por la clasificación de Suelo No Urbanizable.

Deberán desarrollarse el conjunto de actuaciones a realizar para minorizar los impactos originados por las posibles avenidas, como pueden ser obras de paso, estabilización y revegetación de taludes así como las obras de restauración del Arroyo de la Vega enunciadas en la documentación remitida.

Asimismo, de acuerdo con los criterios establecidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- ▶ El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.
- ▶ De acuerdo con la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él.
- ▶ Las redes de colectores que se proyecten, y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su autorización, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de la red de pluviales. Del mismo se definirán los puntos de vertido al cauce y las medidas correctoras a tomar para minimizar el impacto en mencionados puntos de los cauces.

- ▶ En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- ▶ Los vertidos de aguas residuales al Dominio Público Hidráulico, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Deberán desarrollarse e implementarse las medidas enunciadas, respecto a la protección de los cauces, en particular:



- Reducir la presencia de elementos contaminantes (sólidos en suspensión, grasas y metales pesados) mediante elementos de tratamiento previos al vertido en cauce público.
- Restauración de la ribera del arroyo de "La Vega" a su paso por el casco urbano.
- Análisis cualitativo y cuantitativo de las aguas del efluente de la EDAR propuesta.
- Control y monitorización de la calidad del agua de los cauces presentes en el término municipal.

Según se establecerá en el Plan Integral de Mejora de la Calidad de la Cuenca del Tajo, aprobado en el Consejo de Agua de fecha 18/12/2003, las Comunidades Autónomas deberán tener un inventario de instalaciones y explotaciones ganaderas para controlar una de las fuentes de contaminación difusa. Por el motivo mencionado, se requiere que en la información urbanística, se determinen las instalaciones ganaderas, creando un inventario exclusivo de este tipo de instalaciones, que se complementará, si existiesen, con las explotaciones en el suelo urbano o urbanizable, de tal manera que se conozcan las instalaciones y explotaciones ganaderas existentes en el término municipal de Villar del Olmo.

➤ **Respecto a los recursos hídricos subterráneos e hidrogeología.**

Respecto a los recursos hídricos subterráneos, se recomienda tener presente en la redacción de los documentos que conforman el Plan General este impacto, manteniendo unos porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes. Esta medida se verá potenciada por la reserva de zona verde coincidente con zona de policía de cauces mencionada anteriormente.

Se deberá, como se ha mencionado anteriormente, remitir un inventario de todos los puntos de captación de agua subterráneas existentes en el término municipal, algunos de los cuales se han definido en la documentación remitida.

Igualmente será necesario realizar un inventario de las infraestructuras de regadío, tanto superficial como subterránea, y así poder identificar las aguas que se hallen afectadas por nitratos de origen agrícola como establece la Directiva 91/676/CEE, de 12 de diciembre, relativa a la protección de las aguas contra contaminación producida por nitratos de origen agrícola.

En la siguiente fase de planeamiento, se deberán definir con más grado de detalle las preventivas y correctoras, para reducir el impacto considerado de contaminación de acuíferos, debido a las actuaciones proyectadas.

➤ **Respecto a los costes de las infraestructuras.**

Respecto a los costes de las infraestructuras de saneamiento y depuración y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanístico, en particular de la nueva EDAR propuesta, se deberá actuar conforme se establece en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.



En la ficha urbanística de cada sector deberán figurar las infraestructuras generales de saneamiento y depuración que darán servicio a cada uno de los ámbitos urbanísticos aprobados inicialmente y cuyo coste deberá ser repercutido a los citados ámbitos.

➤ **Respecto a las obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Villar del Olmo.**

El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales, en los nuevos desarrollos, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales; estableciendo las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición y de las ejecuciones y modificaciones de los aliviaderos de crecida, según lo indicado anteriormente.

Debido a que los colectores de la red de saneamiento darán servicio a diferentes ámbitos, el Excmo. Ayuntamiento de Villar del Olmo deberá coordinar la ejecución de las distintas figuras de planeamiento y obras de las infraestructuras de saneamiento y depuración, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

El Excmo. Ayuntamiento de Villar del Olmo deberá desarrollar las medias enunciadas en el documento Avance para asegurar el correcto funcionamiento de la red de saneamiento existente y solventar los problemas detectados en la misma.

➤ **Respecto a los vertidos de aguas residuales de origen industrial al Sistema Integral de Saneamiento**

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las industrias deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Para ello se deberá recoger expresamente la necesidad de que los vertidos industriales, en particular del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado "Actividades Económicas", al sistema integral de saneamiento se adecuen a esta Ley.

3.12. Estudio sobre calidad de suelos

El Estudio Histórico de los Usos del Suelo ha identificado la presencia de las siguientes áreas potencialmente conflictivas en lo relativo a la calidad de los suelos en el término municipal:

- Un vertedero clausurado, del que se desconoce la naturaleza de los residuos que contiene, situado junto a la carretera M-209
- Un vertedero de residuos inertes situado en el paraje denominado "Barranco del Hocino", cuya gestión se atribuye erróneamente a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Un conjunto de cuatro antiguas escombreras situadas a lo largo de la antigua traza del denominado "ferrocarril de los 100 días".
- Una cantera abandonada junto al casco urbano de Villar del Olmo.



- Un campo de tiro localizado junto a la entrada de la urbanización "Eurovillas" por la carretera M-209.

Por otro lado, los usos descritos en el planeamiento propuesto incluyen actividades con una potencial influencia sobre la calidad de los suelos (un área de uso industrial y un campo de golf)

Por todo ello, con anterioridad a la aprobación de los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico de los nuevos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado deberá elaborarse un estudio de caracterización de los suelos de dichos ámbitos, cuyo objetivo será identificar la presencia de indicios de afección o, en su caso, definir el blanco ambiental de la situación preoperacional. La planificación del método de muestreo y de los parámetros a analizar deberá justificarse en base a los resultados del estudio histórico remitido (focos potencialmente contaminantes detectados) y a los usos previstos para los terrenos por el planeamiento.

3.13. Residuos

3.13.1. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de residuos de la Comunidad de Madrid

Deberá asegurarse el cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Por tanto, de acuerdo con el artículo 16 de la misma, el documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberá incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el municipio supera los 1.000 habitantes, en cumplimiento del artículo 29 de la citada Ley 5/2003, deberá preverse en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental la obtención de los suelos necesarios para la disposición de al menos un Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario, así como su ejecución como red pública de infraestructuras generales.

3.13.2. Destino de los residuos inertes generados

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril. Y así se hará constar en el documento.

3.14. Protección del medio nocturno

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21. c) de la Ley 2/2002 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos basándose en el principio de incorporar luminarias que supongan la reducción de la misma y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la



Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía.

Se asegurará el cumplimiento de las medidas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental.

3.15. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.c) de la ley 2/2002. En este sentido deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere la instrumentación una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Se asegurará el cumplimiento de las medidas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental.

3.16. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio de Incidencia Ambiental presentado contempla una serie de medidas dirigidas al ahorro de agua potable, de acuerdo con el artículo 21 d) "Procedimiento de análisis ambiental del planeamiento urbanístico" de la Ley 2/2002, en el que es requisito necesario la inclusión de medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo.

Se estudiará la viabilidad de la ejecución de una red independiente para el uso de aguas depuradas procedentes de EDAR en el riego de las zonas verdes y el baldeo de calles, con las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio. En este sentido, y sin perjuicio del sometimiento previo del proyecto al procedimiento ambiental que corresponda de acuerdo a la Ley 2/2002, se tendrá en cuenta lo señalado anteriormente en relación con la reutilización de aguas depuradas.

Tal y como recoge el Estudio de Incidencia Ambiental, en jardines se deberán utilizar especies con bajos requerimientos hídricos (especies de xerojardinería o jardinería de secano), evitando la instalación de praderas de césped y, en caso de requerirse riego, utilizar las mejores técnicas disponibles de mínimo consumo.

3.17. Vigilancia Ambiental



La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

Se completará, por tanto, el capítulo 13. "Plan de Vigilancia" del Estudio de Incidencia Ambiental presentado, para incluir la remisión al órgano ambiental de la información relativa a las medidas de supervisión y vigilancia de las distintas fases del planeamiento así como su programación temporal. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en el presente informe, de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos al órgano ambiental, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación del órgano ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano ambiental podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

3.18. Normativa urbanística

3.18.1. Consideraciones generales

En la documentación recibida se establece el régimen urbanístico y condiciones específicas para cada tipo de suelo

En el documento del Plan General a someter a informe definitivo de análisis ambiental, dentro del capítulo de normas urbanísticas, y siempre de acuerdo con el régimen urbanístico previsto para cada una de ellas en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, deben recogerse las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, las prescripciones ambientales recogidas en este informe y las condiciones que seguidamente se detallan.



En las normas y capítulos correspondientes y, especialmente, en lo relativo a licencias se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente.

Las autorizaciones de usos en Suelo No Urbanizable de Protección deberán ir precedidas del procedimiento de calificación previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de las Leyes anteriormente citadas.

3.18.2. Suelo no Urbanizable de Protección

- Se instrumentará un capítulo específico relativo a las "Normas sobre el Suelo No Urbanizable de Protección". Siempre dentro del respeto al régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección establecido en la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán establecerse los distintos tipos de usos de acuerdo con la función de tal clase de suelo. Para ello, se definirán los usos e instalaciones autorizables en cada categoría de esta clase de suelo y las condiciones particulares para su autorización, de acuerdo a las condiciones del presente informe.
- Respecto a los usos e intervenciones admisibles, se fijarán las medidas y condiciones de los diversos grados de actividad e intensidad, tanto normales como excepcionales, en función de las capacidades de acogida de cada parte del territorio de acuerdo a las Leyes 9/2001 y 16/1995.
- En los ámbitos de esta clase de suelo que correspondan a Montes de Régimen Especial de acuerdo con la ley 16/1995, se estará a lo dispuesto en la misma.
- Se debe recoger en las fichas correspondientes tanto la situación legal como las medidas mínimas de corrección ambiental que debieran ejecutarse con carácter prioritario para las actividades que se estimen conformes a planeamiento, así como el período de vigencia de su licencia de actividades en las instalaciones existentes, sin perjuicio del cumplimiento de la ley 2/2002 y de la ley 16/2002, antes citadas, y del resto de la legislación sectorial aplicable.

3.18.3. Suelo Urbanizable Sectorizado

Se instrumentará un capítulo específico relativo a las "Normas sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado". Se deberán reflejar las limitaciones y condicionados resultantes de las condiciones ambientales de este informe.

3.18.4. Suelo Urbano

3.18.4.1. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable



Se garantizará el cumplimiento de las medidas establecidas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe mediante las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se limitará la superficie a ocupar con céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
- Se instrumentarán las Normas urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
- En caso de adoptarse la red independiente para el uso de las aguas depuradas procedentes de la EDAR se asegurará el riego de las zonas verdes y el baldeo de calles con tales aguas.
- Con motivo del párrafo anterior se estudiará la infraestructura que corresponda a la red de riego en orden a reutilizar el agua procedente de depuradora como sistema general y su adscripción a los nuevos desarrollos correspondientes; condición que deberá figurar en fichas y cuadros de desarrollo.

3.18.4.2. Medidas correctoras de la contaminación lumínica

Se garantizará el cumplimiento de las medidas señaladas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe, para lo que se instrumentará el uso de las luminarias correspondientes.

3.18.4.3. Medidas tendentes al ahorro energético

Se garantizará el cumplimiento de las medidas que se propongan sobre este aspecto, de acuerdo con en el presente informe y en el Estudio de Incidencia Ambiental, mediante las Normas urbanísticas correspondientes.

3.18.5. Medidas generales de protección del medio ambiente



Además de las medidas generales propuestas en el capítulo 12.13 del Estudio de Incidencia Ambiental deberá recogerse las siguientes:

- Protección de la vegetación: se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras señaladas en el presente informe de análisis ambiental. El Estudio de Incidencia Ambiental deberá incluir una serie de medidas sobre este aspecto, recogiendo en las fichas el criterio preferente de conservación de los pies arbóreos, secundariamente su trasplante y sólo en último término su apeo. Se procurará asimismo localizar espacios libres privados o públicos en las áreas donde la densidad arbórea sea mayor.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

- Reforestaciones exigibles: las Normas Urbanísticas deberán recoger el establecimiento de planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a esta Consejería, que emitirá informe vinculante.

Igualmente, se deberán exigir reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

- Protección de incendios: Las Normas Urbanísticas darán cumplimiento al Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestales se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.
- Vías Pecuarias: se debe recoger en el articulado correspondiente que, según lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- Catálogo Regional: El Estudio de Incidencia Ambiental hace referencia a la consulta de la lista de árboles singulares que incorpora el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares. En Villar del Olmo existe un ejemplar arbóreo catalogado, se trata del Chopo de la Fuente de San Isidro (*Populus canadensis*) que presenta un estado de conservación bastante bueno. El Plan General incorporará la referencia de haberse tenido en cuenta todas las categorías de especies amenazadas incluidas en el citado Decreto.



- Vertidos: Se incluirá un apartado específico sobre "Vertidos" donde se deberán recoger las medidas correctoras propuestas sobre este apartado en el Estudio de Impacto Ambiental y se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001 – 2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002 – 2011, citados anteriormente.
- Vertidos líquidos: Se incluirá un apartado específico sobre "Vertidos líquidos" (aguas residuales) que contendrá la referencia a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tago y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.
- Vertidos líquidos industriales: En el caso de los vertidos líquidos industriales se incluirá la referencia al cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Contaminación acústica y vibratoria: se incluirá un apartado específico sobre "Contaminación acústica y vibratoria", que deberá incorporar las determinaciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales de este informe.
- Infraestructuras: se incluirá un apartado específico sobre "Infraestructuras" con, al menos, las siguientes condiciones:

- **Infraestructuras eléctricas**

Se hará referencia al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

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

Se recogerá el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- **Evacuación de humos**

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.



- Protección del acuífero

1. Para la protección de los acuíferos se deberán conservar sus áreas de recarga natural, los cauces y líneas de drenaje natural, así como los cursos fluviales de la red hidrográfica: arroyos y cauces que se encuentran en el término municipal. La urbanización y consiguiente impermeabilización de dichas áreas produciría un impacto negativo sobre dichas aguas subterráneas, y un aumento de la escorrentía superficial; por ello resultaría importante considerar una amplia franja de protección a ambos lados de los cauces.

2. Se recomienda tener presente en la redacción de las siguientes figuras de planeamiento el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos o drenantes en las áreas pavimentadas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno y que laminen la escorrentía superficial.

- Protección del paisaje y de la escena urbana

Se instrumentarán, en las normas urbanísticas correspondientes, las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para la protección del paisaje natural y para la mejora de la imagen y escena urbana, considerando, además, los impactos derivados de la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas y otros elementos, a fin de preservar la notable calidad paisajística del término municipal.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, 20 de septiembre de 2005

LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO.
ALCALDÍA - PRESIDENCIA.

Pza. Mayor, 1. 28512 Villar del Olmo (Madrid)