

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

PLAN GENERAL DE VILLAR DEL OLMO

DOCUMENTO DE AVANCE

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO

Villar del Olmo (Madrid)

Julio 2025

ÍNDICE

VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO.	3
1. Introducción.....	3
2. Propuesta del Plan General	4
2.1. Clasificación y categorías del suelo	4
2.2. Ordenación del Suelo Urbano.....	5
2.2.1. Suelo urbano consolidado	5
2.2.2. Suelo urbano no consolidado	6
2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable	8
2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado	8
2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado	8
2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado	9
2.3.4. Cuadro resumen. Localización de ámbitos	10
2.4. Ordenación del Suelo No urbanizable	12
2.4.1. Suelo no urbanizable de protección especial.....	13
2.4.2. Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado	15
2.4.3. Cuadro resumen de superficies.	15
3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente	16
4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución	16

VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO.

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

Además, la modificación de la Ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid; a través de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, estipula lo siguiente:

“Artículo 56

(...)

2. Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de éste, prevalece el Plan sobre el presente Resumen.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

2. Propuesta del Plan General

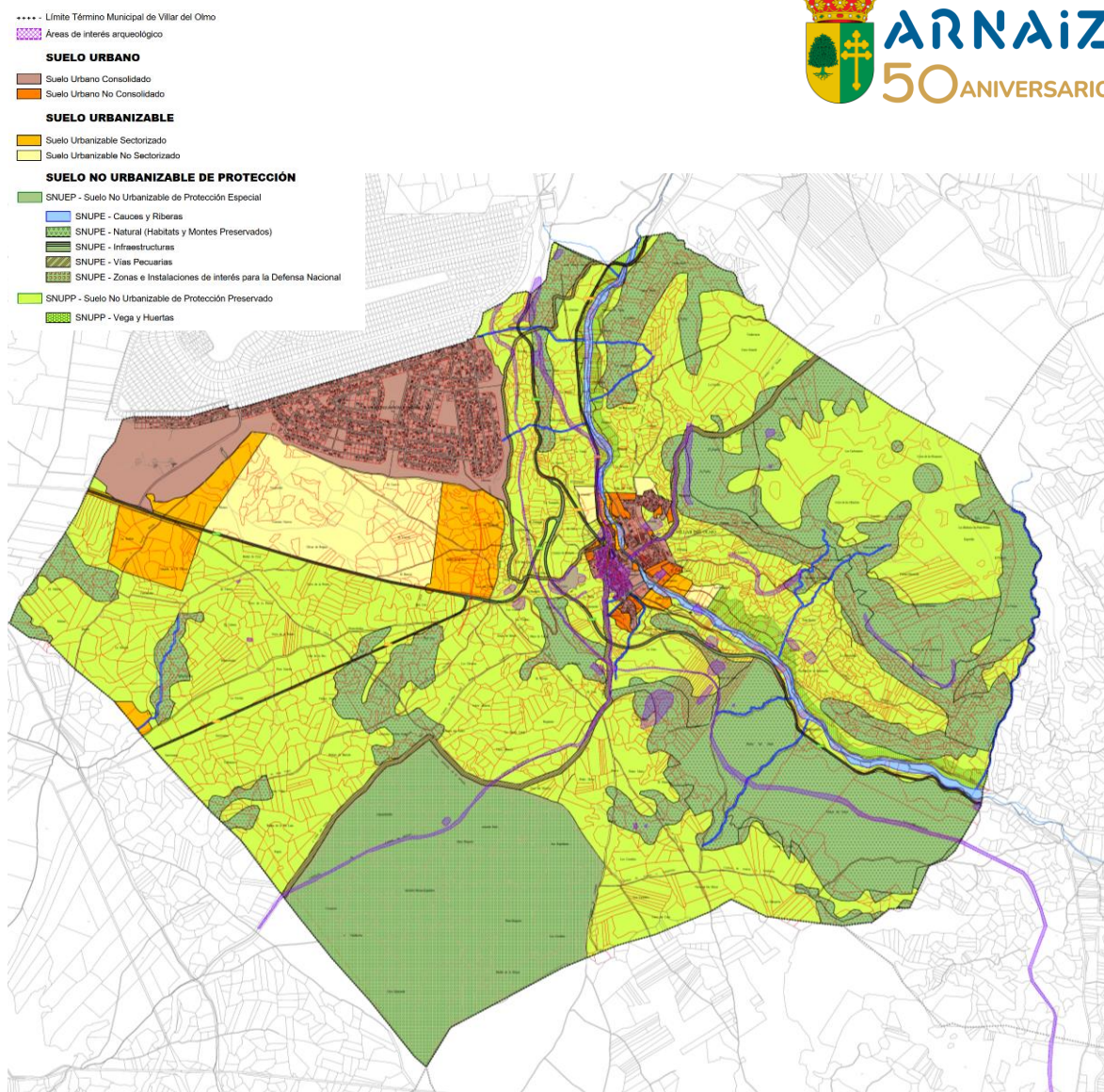
2.1. Clasificación y categorías de suelo

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2.a de la LSCM, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrollará en fases posteriores en la Normativa urbanística.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la LSCM.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO			Superficie (m²)	% respecto a clase de suelo	% respecto al total del municipio
URBANO	Consolidado			2.181.336	96,50%	7,85%
	No Consolidado	Ámbitos de Actuación de uso global Residencial	AA-R1	3.685	0,16%	0,01%
			AA-R2	3.907	0,17%	0,01%
			AA-R3	15.773	0,70%	0,06%
			AA-R4	6.212	0,27%	0,02%
			AA-R5	6.325	0,28%	0,02%
			AA-R6	7.990	0,35%	0,03%
			AA-R7	9.349	0,41%	0,03%
			AA-R8	9.002	0,40%	0,03%
			AA-R9	16.809	0,74%	0,06%
			79.051	3,50%	0,28%	
			2.260.387	100,00%	8,14%	
URBANIZABLE	Sectorizado	Sector de uso global Residencial	SUZ-R1	364.525	17,09%	1,31%
			SUZ-R2	21.056	0,99%	0,08%
			SUZ-R3	21.435	1,01%	0,08%
		Sector de uso AAEE	SUZ-AE-1	271.405	12,73%	0,98%
		Sector de uso Terciario y Equipamientos	SUZ-TC-1	136.945	6,42%	0,49%
		RRGG ZV exteriores adscritas		48.760	2,29%	0,18%
		RRGG Reserva INF nueva EDAR		29.797	1,40%	0,11%
		Total Sectorizado			893.923	41,92%
	No Sectorizado			1.238.460	58,08%	4,46%
				2.132.383	100,00%	7,68%
SUELO NO URBANIZABLE	Preservado	Genérico		12.216.109	52,23%	43,97%
		Vega y Huertas		416.231	1,78%	1,50%
				12.632.340	54,01%	45,47%
	Protegido Especial	Cauces y Riberas (DPH)		373.485	1,60%	1,34%
		Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional		3.228.668	13,80%	11,62%
		Reserva infraestructuras remodelación accesos		21.991	0,09%	0,08%
		Infraestructuras		239.566	1,02%	0,86%
		Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad)		6.567.415	28,08%	23,64%
				10.757.570	45,99%	38,72%
				23.389.911	100,00%	84,19%
TOTAL TÉRMINO				27.782.681	100,00%	100,00%

Tabla: Cuadro Resumen de las superficies clasificadas en el Plan general
Fuente: elaboración propia.



Clasificación y categorización del suelo del término municipal
Fuente: Elaboración Propia

2.2. Ordenación del Suelo Urbano

2.2.1. Suelo urbano consolidado

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- Las Unidades de Actuación que hayan completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado.
- Este grupo se conforma por la única Unidad de Actuación que se ha ejecutado en la vigencia de las Normas Subsidiarias, que la UA-11 de uso residencial unifamiliar.

- Aquellos suelos que cuentan con todos los servicios urbanos que los definen como solar, forman parte de la trama urbana y tienen en muchos casos consolidada edificación con anterioridad a la aprobación de las NNSS.
- Esten clasificados como suelo urbano consolidado en las presentes NNSS. No se incluyen aquellos suelos que estén considerados como urbanos pero estén en Dominio Público Hidráulico o sobre vías pecuarias o ámbitos de protección de estas.

La superficie total de suelo urbano consolidado es de 2.181.336 m² de los que la mayor superficie corresponde a la urbanización Eurovillas (1.903.781 m²). Los nuevos suelos considerados como urbanos consolidados pertenecen al núcleo central.

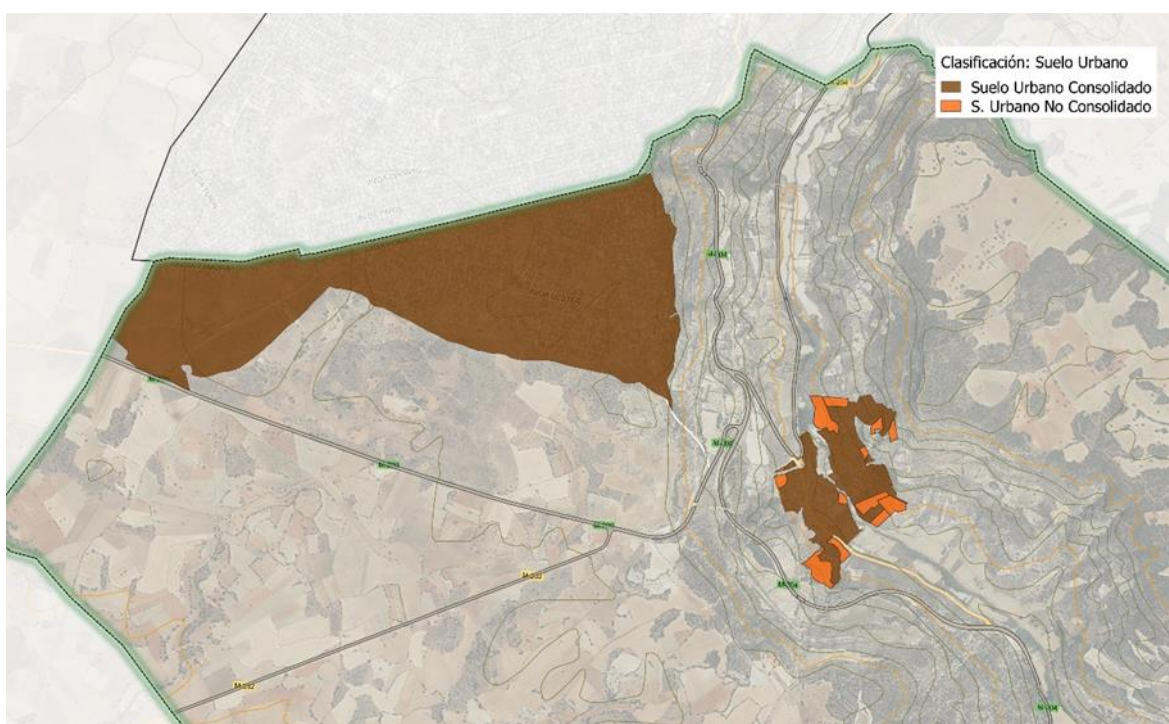


Imagen: Delimitación de Suelo Urbano. Fuente: Elaboración Propia.

2.2.2. Suelo urbano no consolidado

Suelo urbano no Consolidado: Terrenos urbanos que adquieren la condición de urbano por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001.

Se refuerza y remata el tejido residencial de borde mediante la delimitación de Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado destinados plenamente a uso residencial en consonancia con las zonas de crecimiento que planteaban las Normas Subsidiarias de 1992 en parte ya presentes, si bien se prescinde de otras, o en su defecto se reconfigura aquellas hacia una mejor viabilidad técnica.

A partir de la reducción supresión o nueva de limitación de los existentes en las NNSS ,se delimitan los siguientes ámbitos de SUNC con uso global residencial:

Ámbitos	Uso Global	Superficie (m ²)	% Sobre total
AA-R1	Residencial	3.684,57	4,66%
AA-R2	Residencial	3.907,25	4,94%
AA-R3	Residencial	15.772,80	19,95%
AA-R4	Residencial	6.211,82	7,86%
AA-R5	Residencial	6.324,72	8,00%
AA-R6	Residencial	7.989,97	10,11%
AA-R7	Residencial	9.348,96	11,83%
AA-R8	Residencial	9.002,12	11,39%
AA-R9	Residencial	16.809,18	21,26%
Total SUNC		79.051,38	100,00%

Tabla: resumen de AA en SUNC, superficies y porcentajes.

La superficie recogida en la tabla anterior es la superficie del ámbito inicial sin considerar las posibles redes exteriores adscritas.

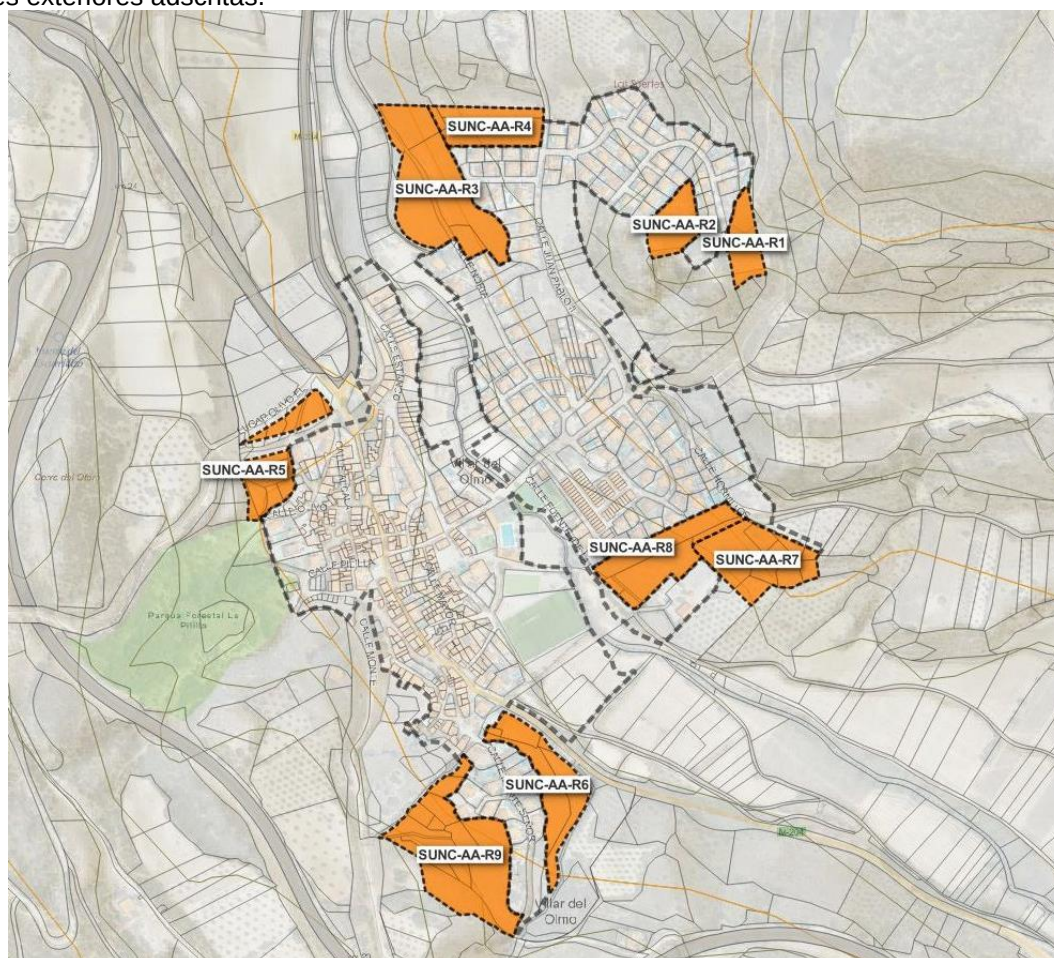


Imagen: localización de ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio
URBANO	Consolidado	2.181.336	96,50%	7,85%
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global residencial	79.051	3,50%	0,28%
	SUNC: Ámbitos de Actuación uso global AAEE	0	0,00%	0,00%
	No Consolidado	79.051	3,50%	0,28%
	TOTAL SUELO URBANO	2.260.387	100,00%	8,14%

Tabla: cuadro resumen de superficies por categorías en suelo urbano

2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el PG, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

El suelo urbanizable sectorizado conforma una única área de reparto con un coeficiente de Aprovechamiento unitario de 0,2623 m²c/m²sUAs

Estos suelos se estructuran en dos usos globales:

Uso Residencial: se ubica en las proximidades con las zonas residenciales existentes, bien en el núcleo urbano de Villar del Olmo o bien en la urbanización de Eurovillas.

Estos sectores se entienden como prolongación y mimesis de la trama urbana residencial existente, bien dando continuidad y conectividad a los viarios existentes tanto entre el medio urbano como su transición al rural, así como, al mismo tiempo, se garantiza la integración de las cesiones de equipamientos y zonas verdes en las redes dotacionales y su configuración como corredores singulares que marcan la estructura de los núcleos urbanos desde la perspectiva de las virtudes paisajísticas y ecológicas del entorno.

Uso Actividades económicas: implantación de dos sectores accesibles desde la carretera M-209 que responda a las necesidades locales mediante la consolidación de un tejido productivo de pequeña y mediana industria donde también se planteen previsiones de terciarización a partir de una estructura comercial y de prestación de servicios.

2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado

En el plano de Ordenación y gestión recoge la localización de los suelos urbanizables sectorizados propuestos y su delimitación en sectores. A continuación, se expone la relación de sectores delimitados:

- **SUZ R1:** se localiza completando la trama residencial de la urbanización de Eurovillas cuyo acceso se resuelve desde la M-209. Es el sector residencial de mayor superficie para el que se propone una tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad (15 viv/HA) y en el que

se considera necesario establecer una mayor flexibilidad de uso marcando un mínimo de edificabilidad que se destinará a usos terciario, comerciales o dotacionales privados. Se propone un nuevo acceso desde la M-209 y en su ficha de desarrollo se establecerá el mínimo de viviendas a desarrollar a fin de garantizar la obtención de viviendas sujetas a protección.

- **SUZ R2 y SUZ R3:** situados al sur del núcleo de Villar del Olmo a ambos lados de la vega del arroyo, caracterizado por ser terrenos aluviales llanos y aptos para la urbanización, que ejercen de cierre el núcleo urbano. Se propone la ampliación residencial, así como la consolidación y continuidad del parque lineal de zona verde asociado al arroyo. La idea generadora es mantener la tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad similar a la existente en otras zonas de viviendas unifamiliares, permitiendo multifamiliares, dando continuidad a los viarios existentes en suelo urbano configurando su cierre y conectividad con el medio rural.
- **SUZ-AE-1:** Se localiza al sur de la M-209 y de la entrada desde esta carretera a la urbanización Eurovillas. Se proyecta como un suelo destinado a Actividades Económicas en el que puedan instalarse pequeñas industrias, almacenes, servicios y usos comerciales. La intención es dotar de un suelo destinado a actividades económicas del que carece el municipio en la actualidad.
- **SUZ-TC-1:** Se localiza en una franja alargada en paralelo a la Avda. Madrid que da acceso a la urbanización Eurovillas desde la M-209. La finalidad de esta localización es doble. Por una parte obtener cesiones directas que completen los suelos destinados a equipamientos que se reordenan en esta misma calle trasladando las superficies destinadas a equipamientos que en la actualidad están al otro lado de la calle. Por otra parte, obtener suelo destinado básicamente a cubrir necesidades de terciario comercial (supermercados o grandes almacenes) o dotacional privado (residencias, equipamientos deportivos, colegios, etc....)

SECTORES	Superficie total (m ²)	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	Edificabilidad máxima (m ² c/m ² s)	Nº viviendas	
				Densidad (viv/Ha)	Total
SUZ-R1	407.167,04	0,30	122.150	15	611
SUZ-R2	22.861,60	0,25	5.715	15	34
SUZ-R3	23.272,68	0,25	5.818	15	35
SUZ-AE-1	303.153,32	0,30	90.946	0	0
SUZ-TC-1	152.965,01	0,30	45.890	0	0
SUBTOTAL SUZ		-	324.116	-	680

Superficie de suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia

2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado

Estos suelos se localizan colindantes al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial de la urbanización de Eurovillas en su mayoría, y en menor medida, como piezas más pequeñas de reserva en el núcleo de Villar del Olmo dando continuidad a los crecimientos propuestos. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.

2.3.4. Cuadro resumen. Localización de ámbitos

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo
URBANIZABLE		Sectores uso global residencial propuesto	407.016	19,09%
		Sectores uso global AEE propuesto	271.405	12,73%
		Sectores uso global Terciario-EQ propuesto	136.945	1,12%
		Redes Generales ZV exteriores adscritas	48.760	0,40%
		RRGG Reserva INF nueva EDAR	29.797	0,13%
	Sectorizado		893.923	41,92%
	No sectorizado		1.238.460	58,08%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.132.383	100,00%

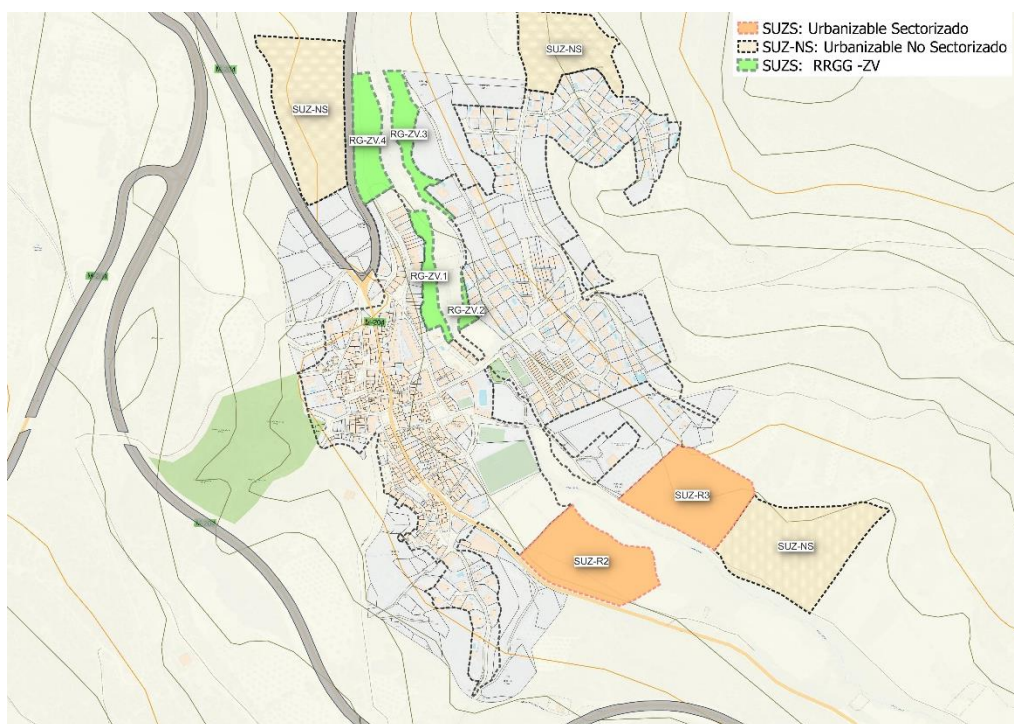


Imagen: localización de Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizados propuestos en núcleo central.
Fuente: Elaboración Propia.

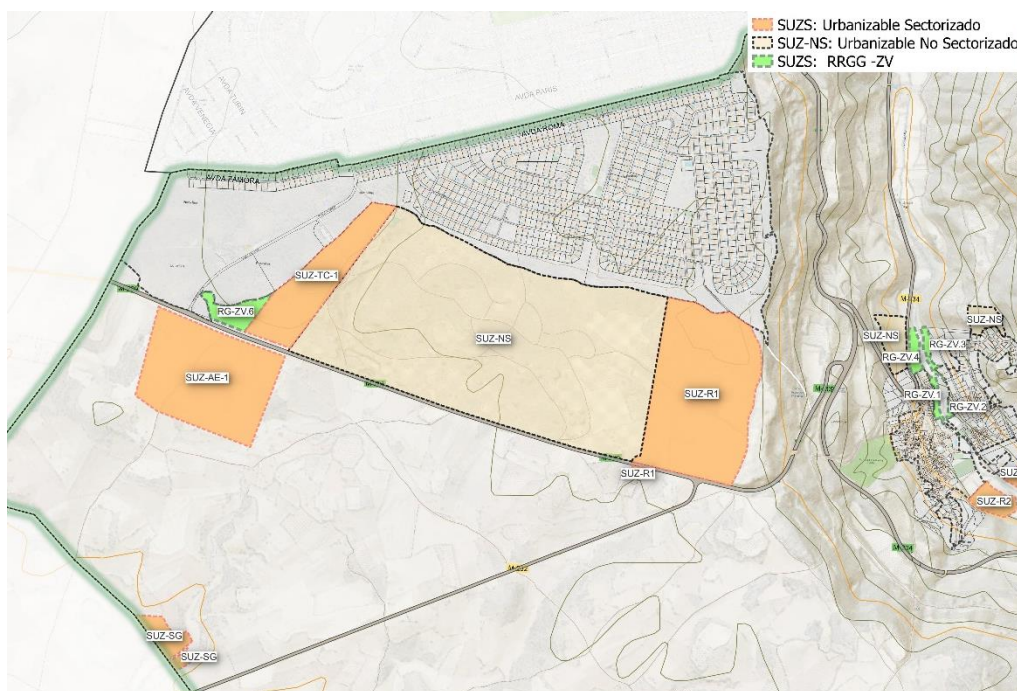


Imagen: localización de SUZ sectorizado y no sectorizado propuestos en entorno Eurovillas.
Fuente: Elaboración Propia

2.4. Ordenación del Suelo No urbanizable

El Plan General prevé la conservación, protección y mejora de los bienes y espacios protegidos por su valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico; así como todos aquellos determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional.

El Plan General prevé la protección de los suelos con valores naturales, paisajísticos, culturales, afecciones territoriales, etc., donde se define un modelo que garantice una protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos y que por otro permita un desarrollo equilibrado y racional

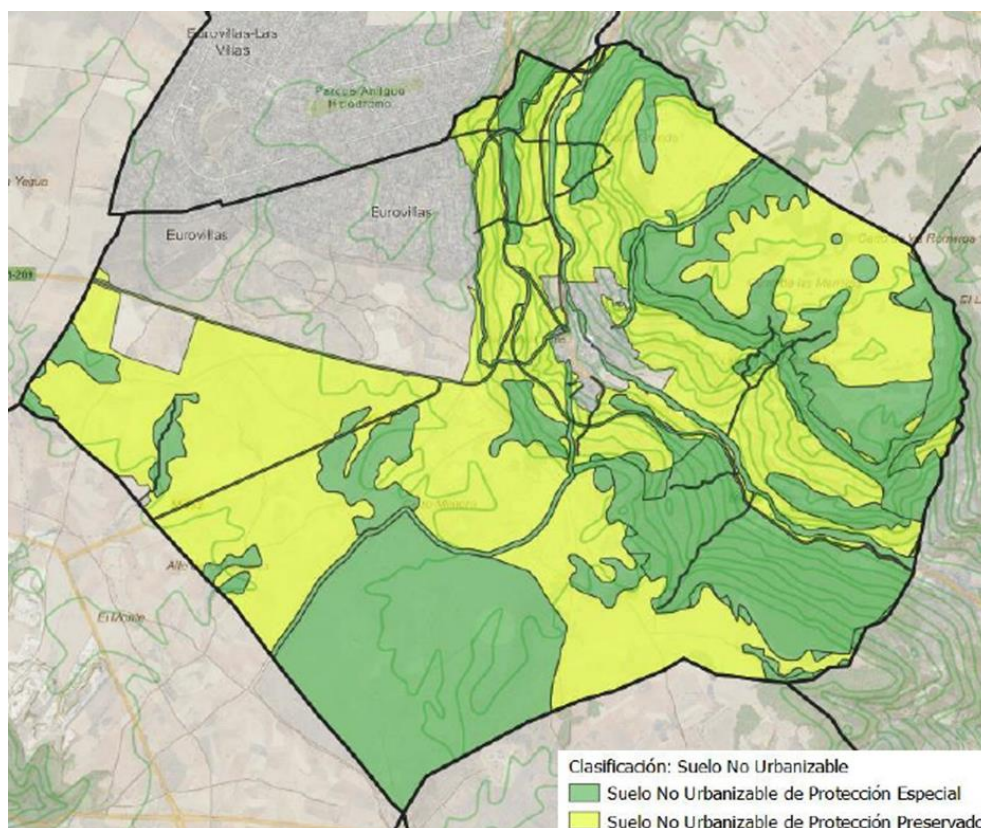
En grandes líneas, el Suelo No Urbanizable viene determinado según las categorizaciones previstas en el artículo 16 de la LSCM 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con lo anterior se realiza la siguiente propuesta:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial con una superficie de 10.757.570 m²s (38.72% del TM). Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial se han recogido todas las afecciones y protecciones supramunicipales como:

- Ríos, Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Infraestructuras viarias, infraestructurales, etc.
- Hábitats
- Montes preservados

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado con una superficie de 12.635.633 m²s (45,48%). Así mismo, dentro de esta categoría de suelo se ha visto necesario dotar de una protección de Vegas y Huertas al entorno directo del curso del arroyo del Val debido a la amenaza que actualmente existe sobre un ámbito que debe ser puesto en valor y recuperar la importancia del arroyo como eje fundacional del municipio. Esta protección cuenta con una superficie 416.231 m²s, que representa el 1,78% del suelo del municipio

Todas las protecciones de suelo se detallan tanto en el apartado de afecciones de la memoria informativa y/o en el punto correspondiente de la presente memoria, Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial.



Las vías pecuarias que se encuentran en el municipio de Villar del Olmo son las siguientes: Cordel de la Pica, Vereda del Camino del Campo, Ramal de la Vereda del Camino del Campo y los descansaderos de ganados.

Su regulación está sometida por su normativa vigente actual dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 8/1998, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Natural:

En el presente Plan se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:

- Hábitats de Interés Comunitario:
- Brezales oromediterráneos (HIC-2638, HIC-2678, HIC-2317, HIC-2632, HIC-2641, HIC-2526)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (HIC-2613, HIC-2443, HIC-2356, HIC-2603, HIC-2597)
- Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Quercus canariensis* (HIC-2524)
- Gramíneas y anuales subestépicas del Thero-Brachypodietea
- Montes Preservados.

En relación con los Hábitats de Interés Comunitario están reglados y deberán dar cumplimiento por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Villar del Olmo existen 295 Ha de monte preservado de la categoría de "masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal".

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 6.567.415 m²s.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras:

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 239.566 m²s.

Las carreteras que se encuentran en el municipio de Villar del Olmo son las siguientes: M-209, M-204, M-232 y M-234.

Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid y el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de la comunidad de Madrid.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional:

Se adscriben a esta categoría de suelo los suelos que se encuentran los suelos por las zonas de interés y de seguridad para la Defensa Nacional; así como las zonas de seguridad y servidumbre.

Se corresponde con las instalaciones propias de la Estación Radio Bermeja (Armada Española).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial es la siguiente Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas de instalaciones de interés para la Defensa nacional (texto consolidado 1990) y Real

Decreto Legislativo 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial de Defensa Nacional es de: 3.228.668 m²s.

2.4.2. Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

- Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

El suelo no urbanizable de protección preservado 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.

En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para la implantación de usos o actividades vinculados a la naturaleza del suelo mediante calificación urbanística; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PG.

El régimen urbanístico estará de acuerdo con los derechos y deberes establecidas para esta clase de suelo en la Ley 9/2001. Además, se establecerán un régimen específico por cada tipo de suelo que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su especial protección. La propuesta de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado tiene una superficie de 12.216.109 m²s.

- Suelo No Urbanizable de Protección Preservado de Vega y Huertas:

Dentro de esta categoría de suelo se ha visto necesario dotar de una protección de Vegas y Huertas al entorno directo del curso del arroyo del Val debido a la amenaza que actualmente existe sobre un ámbito que debe ser puesto en valor y recuperar la importancia del arroyo como eje fundacional del municipio. Esta protección cuenta con una superficie 416.231 m²s, que representa el 1,78% del suelo del municipio. La superficie del suelo no urbanizable de protección preservado de vega y huerta es de: 416.231 m²s.

2.4.3. Cuadro resumen de superficies.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)	% respecto a clase de suelo	% respecto total del municipio
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	12.216.109	52,23%	43,97%
	Vega y Huertas	416.231	1,78%	1,50%
	Preservado	12.632.340	54,01%	45,47%
	Cauces y Riberas (DPH)	373.485	1,60%	1,34%
	Vías Pecuarias	326.447	1,40%	1,18%
	Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional	3.228.668	13,80%	11,62%
	Reserva infraestructuras remodelación accesos	21.991	0,09%	0,08%
	Infraestructuras	239.566	1,02%	0,86%
	Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)	6.567.415	28,08%	23,64%
	Especial Protección	10.757.570	45,99%	38,72%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		23.389.910	100,00%	84,19%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		27.782.681	100,00%	100,00%

Tabla: superficies de suelos no urbanizables y porcentajes de cada categoría.

3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente

La nueva estructura urbanística del Plan General altera la existente establecida por las normas subsidiarias vigentes en varios ámbitos del territorio municipal.

En el Suelo no Urbanizable de Protección la gran parte del clasificado en las NNSS 1992 adecuando sus usos y categorías tanto a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como a las distintas legislaciones sectoriales con afección sobre ellos.

En el suelo urbano, el Plan General mantiene la delimitación del suelo urbano de las NNSS vigentes, incorporando los suelos que se han consolidado o desarrollado por instrumentos de planeamiento en la vigencia del planeamiento, así como la realización de ajustes de borde derivados principalmente de la adecuación a la nueva cartografía con mayor grado de detalle, habiendo sido utilizada la de catastro y de la situación actual de las edificaciones existentes; además de incorporar los ámbitos ya ejecutados.

En el suelo urbanizable se ha clasificado el suelo que el Plan General y sus estudios pertinentes estima que puede ser desarrollado y ejecutado en los próximos años, conforme a los estudios y proyecciones demográficas realizadas en el presente documento.

4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución

En el término municipal de Villar del Olmo, no se suspende ningún suelo para su ordenación, procedimiento de ejecución o de intervención urbanística, ya que el Planeamiento se encuentra en su primera fase de tramitación (Documento de Avance).

En Villar del Olmo, julio de 2025.

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.