

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- 22** *ACUERDO de 11 de marzo de 2026, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.*

I. El municipio de San Agustín del Guadalix se ubica al norte de la Comunidad de Madrid, en el kilómetro 34 de la autovía Madrid–Burgos (A-1), en el área de transición entre la Sierra de Guadarrama y la depresión del río Tajo. Su superficie es de 38.231.127 metros cuadrados, y limita con los términos municipales de Pedrezuela, El Molar, Algete y Colmenar Viejo.

El asentamiento urbano se distribuye en cuatro grandes áreas: el núcleo de San Agustín del Guadalix, la urbanización de Valdelagua y dos núcleos de uso industrial, al norte y al sur del núcleo urbano principal.

La autovía A-1 atraviesa el término municipal de norte a sur, y canaliza las comunicaciones por carretera con Madrid capital lo que supone un límite para el crecimiento urbano hacia el este, además de un efecto barrera, dada la relevancia de esta gran infraestructura de transporte.

Por el término municipal discurre, de norte a sur, el río Guadalix al que vierten sus aguas, dentro del municipio y por su margen derecho, los arroyos del Caño, de la Sima y de la Fresneda. Estos arroyos constituyen ejes transversales sobre los que se apoya el tejido urbano tanto del propio núcleo de San Agustín del Guadalix, como de la urbanización de Valdelagua.

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a Proteger, que fueron aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 3 de junio de 1999, en el que se establecían diversas condiciones y aplazamientos.

Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de mayo de 2000 se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix en los ámbitos objeto de aplazamiento en el Acuerdo de fecha 3 de junio de 1999, al haberse subsanado las deficiencias que motivaron el aplazamiento de la aprobación definitiva, a excepción del ámbito del PERI-1 que mantuvo el aplazamiento, hasta que fue levantado mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 2017, por el que se levanta el aplazamiento y se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Agustín del Guadalix en el ámbito del PERI-1.

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican la totalidad de suelo del municipio en tres clases:

- a) Suelo Urbano, en el que se incluyen los siguientes ámbitos:
  - El Casco Antiguo.
  - La Urbanización Valdelagua.
  - Dos núcleos de uso industrial situados al norte y al sur del término municipal.
- b) Suelo Apto para Urbanizar, en el que se delimitan 10 Sectores, 7 con uso residencial y 3 con uso industrial.
- c) Suelo No Urbanizable dividido en 6 categorías:
  - SNUC. Suelo No Urbanizable Común.
  - SNUP-I. Suelo No Urbanizable Protegido Clase I. Cauces y Riberas.
  - SNUP-II. Suelo No Urbanizable Protegido Clase II. Vías Pecuarias.
  - SNUP-III. Suelo No Urbanizable Protegido Clase III. Espacios Forestales en Régimen Especial.
  - SNUP-IV. Suelo No Urbanizable Protegido Clase IV. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola.
  - SNUP-V. Suelo No Urbanizable Protegido Clase V. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.

La clasificación del suelo prevista por las Normas Subsidiarias se resume en las siguientes cifras globales:

- Suelo Urbano: 3.232.009 metros cuadrados.

- Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable Sectorizado): 649.703 metros cuadrados.
- Suelo No Urbanizable Común (Urbanizable No Sectorizado): 11.831.737 metros cuadrados.
- Suelo No Urbanizable Especial Protección: 22.517.678 metros cuadrados.
- Superficie total del término municipal: 38.231.127 metros cuadrados.

II. El modelo urbanístico descrito en las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a proceder de San Agustín del Guadalix se ha agotado la práctica totalidad de los suelos residenciales previstos, por lo que se hace necesaria la revisión de dicho de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenido, dada la demanda de vivienda existente en el municipio como consecuencia de su alto grado de accesibilidad metropolitana.

Asimismo, este instrumento de planeamiento vigente no está adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix mediante iniciativa pública decide tramitar un Plan General de Ordenación Urbana para el municipio.

El Consejo de Gobierno en su sesión de 4 de septiembre de 2018, emite el Informe de Impacto Territorial al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2020, acordó aprobar el Avance y, en la misma sesión, aprobar Inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana y someter a información pública el mismo por el plazo de cuarenta y cinco días, junto con el Estudio Ambiental Estratégico.

Tras la aprobación inicial del expediente, y de conformidad con lo señalado en el artículo 57.b) de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, se solicitaron los informes a los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, el Ayuntamiento consideró necesarios.

El Plan General de Ordenación Urbana fue sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria según regula el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental., emitiéndose con fecha 3 de marzo de 2023 la Declaración Ambiental Estratégica por la entonces denominada Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana y remitir el expediente a la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Urbanismo solicitó la subsanación de la aprobación provisional. Dicha subsanación fue aprobada por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2025, procediendo a remitir el expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

III. El objetivo principal del Plan General de Ordenación Urbana es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado a la legislación urbanística vigente y a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y viabilidad de crecimiento.

Contempla las siguientes clases de suelo: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) Suelo No Urbanizable (de Protección Especial y Preservado).

El Suelo Urbano Consolidado abarca una extensión de 3.071.430,38 metros cuadrados, que representa un 8,03 por 100 del total de la superficie del término municipal, dividido en cuatro Áreas Homogéneas (AH):

- AH-1 Casco Histórico, con una superficie de suelo de 137.761,73 metros cuadrados y uso residencial multifamiliar que integra 1.584 viviendas. Se corresponde con la trama urbana original del núcleo de población de San Agustín del Guadalix, de uso global residencial en tipología característica de manzana cerrada, mayoritariamente en dos plantas y bajo cubierta, con un grado de edificación del 90 por 100 de las parcelas.
- AH-2 Ensanches, con una superficie de suelo de 1.330.184,61 metros cuadrados y uso residencial unifamiliar que integra 3.059 viviendas. Está constituida por las ampliaciones circundantes al Casco Histórico, de uso global residencial con tipologías aislada, adosada y pareada, aunque también existen junto a la A-2 manzanas en vivienda plurifamiliar.
- AH-3 Urbanización Valdelagua, con una superficie de suelo de 635.480,89 metros cuadrados y uso residencial unifamiliar que integra 191 viviendas. Cuenta con zonas verdes y equipamientos (zonas deportivas), la mayoría de ellas de titularidad privada.
- AH-4 Polígonos Industriales, con una superficie de suelo de 968.003,15 metros cuadrados y uso industrial, en el que no existen viviendas. Predominan las actividades

no contaminantes de almacenaje y distribución de los sectores económicos relacionados con automoción, farmacéutico, material de oficina y alimentación.

El PGOU contempla la delimitación de tres Actuaciones de Dotación, que proponen un incremento de edificabilidad: AD-01, Entorno de la Iglesia; AD-02, Calle del Olivar y AD-03, Avenida de Madrid.

El Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) tiene una superficie de 4.523.511,58 metros cuadrados, que representa un porcentaje de 11,84 por 100 de la superficie total del término municipal. El 4,06 por 100 corresponde al Suelo Urbanizable Sectorizado (1.550.621,76 metros cuadrados) y el 7,78 por 100 a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado (2.972.889,82 metros cuadrados).

Se ha delimitado un total de catorce Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Siete con uso global residencial (SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3, SUR-R4, SUR-R5, SUR-R6 y SUR-R7) situados en una corona de crecimiento que rodea el núcleo de San Agustín del Guadalix por el suroeste.
- Tres de los Sectores se les ha asignado el uso global terciario (SUR-T1, SUR-T2 y SUR-T3). El SUR-T1 se encuentra ubicado al oeste del núcleo de población, junto a la M-104, el SUR-T2 se localiza al sur del casco urbano junto a la Vereda de Valdelagua y el SUR-T3 se sitúa junto a la A-1 y a las instalaciones del Campus de Iberdrola, al sur de San Agustín del Guadalix.
- Los tres Sectores restantes tienen asignado el uso global industrial (SUR-I1, SUR-I2 y SUR-I3), y se disponen a lo largo del eje de la Autovía A-1, en la zona este del municipio.
- Un Sector con uso global Dotacional (SUR-D1) para la implantación de un nuevo cementerio, situado al noroeste del núcleo de población.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado se corresponde con terrenos clasificados por las anteriores Normas Subsidiarias de 1999 como Suelo No Urbanizable Común, al suroeste de la corona de Suelo Urbanizable Sectorizado residencial prevista alrededor del núcleo de población de San Agustín del Guadalix, así como a lo largo de la A-1. Se trata de terrenos sin afecciones Sectoriales que impidan su incorporación al proceso de urbanización.

El Suelo No Urbanizable de Protección Especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial con las siguientes subcategorías:

- SNUP-E de Carreteras.
- SNUP-E de Cauces y Riberas.
- SNUP-E de Vías Pecuarias.
- SNUP-E de Montes Protegidos.
- SNUP-E de la ZEC “Río Guadalix”.
- SNUP-E Cultural.

El Suelo No Urbanizable de Protección Preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001, de 17 de julio, cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento:

- SNUP-P Agrícola.
- SNUP-P Paisajística.

La superficie total del Suelo No Urbanizable (tanto de protección especial, como de protección preservado) es de 30.636.185,29 metros cuadrados.

En el Plan General de Ordenación Urbana se ha establecido un número máximo de 1.341 nuevas viviendas. Asimismo, el Ayuntamiento ha incorporado en las determinaciones de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable residencial (Memorias y Fichas) la condición de que el Plan Parcial que desarrolle el Sector garantizará el cumplimiento de la reserva de vivienda protegida que se establezca en la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

IV. El Plan General de Ordenación Urbana contempla los tres niveles jerárquicos de redes públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: supramunicipales, generales y locales. A su vez, distingue las mismas desde el punto de vista funcional entre:

- Redes de Infraestructuras:
  - De Comunicación (Viarias, Ferroviarias, Vías Pecuarias).
  - De Infraestructuras Sociales (Abastecimiento y Saneamiento).
  - De Infraestructuras Energéticas (Electricidad, Gas Natural).

- Redes de Equipamientos:
  - De Zonas Verdes y Espacios Libres.
  - De Equipamientos Sociales.
- Redes de Servicios Públicos:
  - De Servicios Urbanos.
  - De Vivienda pública o de integración social.

V. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid el Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix está integrado por la siguiente documentación:

- Tomo I. Memoria de Información.
- Tomo II. Memoria de Ordenación.
- Tomo III. Normas Urbanísticas.
- Tomo IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Tomo V. Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
- Tomo VI. Planos de Información:
  - PI-01 Encuadre Territorial.
  - PI-02 Fotografía Aérea. Situación.
  - PI-03 Plano Base Topográfico.
  - PI-04.1 Estructura de la Propiedad. Catastro Rústico.
  - PI-04.2 Estructura de la Propiedad. Catastro Urbano.
  - PI-05.1 Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo.
  - PI-05.2 Planeamiento Vigente. Grado de Desarrollo de las NNSS.
  - PI-06.1 Usos actuales del Suelo. Término Municipal.
  - PI-06.2 Usos actuales del Suelo. Suelo Urbano.
  - PI-07 Espacios Libres y Equipamientos Existentes.
  - PI-08 Alturas de la Edificación.
  - PI-09.1 Redes de infraestructuras existentes. Red Varia.
  - PI-09.2.1 Redes de infraestructuras existentes. Abastecimiento. Síntesis.
  - PI-09.2.2 Redes de infraestructuras existentes. Abastecimiento. Detalle.
  - PI-09.3.1 Redes de infraestructuras existentes. Saneamiento. Síntesis.
  - PI-09.3.2 Redes de infraestructuras existentes. Saneamiento. Detalle.
  - PI-09.4.1 Redes de infraestructuras existentes. Electricidad. Red Eléctrica.
  - PI-09.4.2 Redes de infraestructuras existentes. Electricidad. Alumbrado Público.
  - PI-09.5.1 Redes de infraestructuras existentes. Red de Gas. Síntesis.
  - PI-09.5.2 Redes de infraestructuras existentes. Red de Gas. Detalle.
  - PI-09.6 Redes de infraestructuras existentes. Red de Telecomunicaciones.
  - PI-10.1 Afecciones Medioambientales.
  - PI-10.1 Afecciones Medioambientales. Patrimonio Histórico.
  - PI-11 Vías Pecuarias.
  - PI-12 Unidades de Paisaje.
  - PI-13.1 Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.
  - PI-13.2 Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las Aerona-  
ves.
  - PI-14 Situaciones básicas del suelo.
- Tomo VII. Planos de Ordenación:
  - PO-01 Análisis de Alternativas. Alternativas 0, 1 y 2.
  - PO-02.1 Clasificación y Categorización del Suelo. Síntesis.
  - PO-02.2 Clasificación y Categorización del Suelo. Detalle.
  - PO-03 Usos Globales y Gestión del Suelo.
  - PO-04 Ámbitos y Áreas Homogéneas.
  - PO-05 Ordenación.
  - PO-06 Sistemas de Redes Públicas.
  - PO-07 Estructura Urbana.
  - PO-08 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
  - PO-09 Ordenación en Suelo Urbanizable.
  - PO-10.1 Redes de infraestructuras propuestas. Abastecimiento.
  - PO-10.2 Redes de infraestructuras propuestas. Saneamiento.
  - PO-10.3 Redes de infraestructuras propuestas. Red Eléctrica.

- PO-10.4 Redes de infraestructuras propuestas. Alumbrado Público.
  - PO-10.5 Redes de infraestructuras propuestas. Red de Gas.
  - PO-11.1 Variante de la Carretera M-104. Planta sobre Ortofotografía.
  - PO-11.2 Variante de la Carretera M-104. Planta sobre Cartografía.
  - PO-11.3 Variante de la Carretera M-104. Planta sobre ordenación.
  - PO-11.4 Variante de la Carretera M-104. Perfil Longitudinal.
  - PO-11.5 Variante de la Carretera M-104. Perfiles Transversales.
  - PO-11.6 Vía de Servicio de la A-1. Planta sobre Ortofotografía.
  - PO-11.7 Vía de Servicio de la A-1. Planta sobre Cartografía.
  - PO-11.8 Vía de Servicio de la A-1. Planta sobre Ordenación.
  - PO-11.9 Vía de Servicio de la A-1. Perfil Longitudinal.
  - PO-11.10 Vía de Servicio de la A-1. Perfiles Transversales.
  - PO-11.11 Travesía de la Carretera M-104. Planta sobre Ordenación.
  - PO-12.1 Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromos y Radioeléctricas.
  - PO-12.2 Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las Aeronaves.
- Tomo VIII. Estudios Complementarios:
- Estudio de Contaminación Atmosférica.
  - Estudio de Contaminación Electromagnética.
  - Estudio Acústico.
  - Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
  - Estudio Hidrológico e Hidráulico.
  - Estudio de Gestión de Residuos Urbanos.
  - Estudio de la Calidad de los Suelos.
  - Estudio de Tráfico.
  - Estudio de Riesgos.
- Tomo IX. Estudio Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).
- Tomo X. Memoria de Participación Ciudadana.
- Tomo XI. Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado.
- Tomo XII. Informe Detallado sobre las Alegaciones recibidas durante la Información Pública del Documento Aprobado Inicialmente.
- Documento Resumen.

VI. En relación con el análisis y valoración del Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 2 de febrero de 2026, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior emitió informe técnico y, con fecha 19 de febrero de 2026, emitió informe jurídico, ambos favorables a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

VIII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 26 de febrero de 2026, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el 19 de febrero de 2026, informó favorablemente la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.

IX. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la mencionada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

X. Según lo establecido en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, quinta planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 26 de febrero de 2026, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 11 de marzo de 2026,

### ACUERDA

#### Primero

Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.

#### Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### Tercero

Notificar el presente acuerdo a la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Madrid, de conformidad con el artículo 189 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; a la Dirección General de Aviación Civil acompañado del documento aprobado definitivamente, a los efectos previstos en el artículo 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea; y al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix con indicación de que deberá proceder a la publicación del contenido normativo del Plan, conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como a la publicación del contenido que corresponda en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estimen oportuno deducir.

Madrid, a 11 de marzo de 2026.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,  
CARLOS NOVILLO PIRIS

La Presidenta,  
ISABEL DÍAZ AYUSO  
(03/3.965/26)

