



**Excmo. Ayuntamiento de Valdemaqueda**  
**Plaza de España, 1**  
**28295 Valdemaqueda (Madrid)**

**26-UB2-00082.6/2023**  
**SIA 23/080**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/449569.9/23 del pasado día 28 de abril de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemaqueda, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

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

### **1.1. Antecedentes administrativos**

Con fecha 5 de abril de 2023 y número de registro 10/361008.9/23 el Excmo. Ayuntamiento de Valdemaqueda remite a la Dirección General de Urbanismo el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado por 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), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 28 de abril de 2023 y nº de registro 10/449569.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, actual Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemaqueda.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 19 de abril de 2023 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo municipal por el que se somete a exposición pública el Documento de Avance, al objeto de que, en un plazo de cuarenta y cinco días, se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas.

Con fecha 10 de mayo de 2023 y número de referencia 26/013396.8/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo una petición de documentación complementaria, en la cual se solicita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo.

El mismo día 10 de mayo de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 28 de abril de 2023 se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemaqueda. En el mismo oficio se comunica



la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance.

Con fecha 12 de mayo de 2023 se informa al Ayuntamiento de Valdemaqueda de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes, así como de la petición de documentación complementaria realizada.

Con fecha 23 de mayo de 2024 se reitera a la Dirección General de Urbanismo la petición de documentación complementaria realizada con fecha 10 de mayo de 2023 relativa al resultado del trámite de información pública. El mismo día 23 de mayo de 2024 se informa al Ayuntamiento de la reiteración realizada.

Con fecha 3 de junio de 2024 y número de registro 10/487264.9/24 se recibe Certificado de la Secretaria-Interventora accidental del Ayuntamiento de Valdemaqueda de fecha 31 de mayo de 2024 en el que señala que no consta la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

## 1.2. Informes emitidos sobre documentos del Plan General de Valdemaqueda

- Documento previo al Avance de 2007 (SIA 07/203)

Con fecha 5 de noviembre de 2007 el Ayuntamiento de Valdemaqueda solicita a la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental informe en el que se determine la amplitud y el grado de especificación de la información que debe contener el Estudio de Incidencia Ambiental (o Informe de Sostenibilidad Ambiental) del futuro Avance del Plan General de Ordenación Urbana municipal, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 6 de marzo de 2008, el entonces Director General de Medio Ambiente emite el Documento de Referencia solicitado en el que señala que el Informe de Sostenibilidad Ambiental o Estudio de Incidencia Ambiental debe incluir el contenido mínimo especificado en el artículo 8 y anexo I de la citada Ley 9/2006 y en los artículos 16 y 21 de la Ley 2/2002, y realizarse de acuerdo con las directrices que en el informe se detallan.

- Avance de 2014 (SIA 14/184)

Con fecha 11 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento de Valdemaqueda remite a la entonces Dirección General de Medio Ambiente oficio por el que se interesaba la emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la entonces vigente Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 12 de noviembre de 2015, el entonces Director General de Medio Ambiente remite al Ayuntamiento de Valdemaqueda una propuesta de Informe Previo de Análisis Ambiental para que el Ayuntamiento presente las alegaciones que estime oportunas. Dicha propuesta tiene carácter desfavorable debido al informe que en el mismo sentido emitió la entonces Subdirección General de Conservación del Medio Natural con fecha 10 de agosto de 2015, por considerar que las



ampliaciones de suelo urbano propuestas no son compatibles con la conservación del monte y suponen una eliminación de suelo forestal en zonas sensibles con buen grado de conservación.

No consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General tramitación posterior relacionada con esta propuesta de Plan General.

### 1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

Por providencia de Alcaldía, de fecha 4 de abril de 2023, se acordó someter a exposición pública el Documento de Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemaqueda, al objeto de que, en un plazo de cuarenta y cinco días, se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 92 de 19 de abril de 2023.

Según Certificado de la Secretaria-Interventora accidental del Ayuntamiento de Valdemaqueda de fecha 31 de mayo de 2024, no consta la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

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

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 28 de abril de 2023, la cual está fechada en marzo de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I. MEMORIA
  - Volumen 1: Memoria informativa
  - Volumen 2: Memoria de ordenación
  - Volumen 3: Resumen ejecutivo
- BLOQUE II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
- BLOQUE III. PLANOS
  - Planos de información
  - Planos de infraestructuras
  - Planos de ordenación

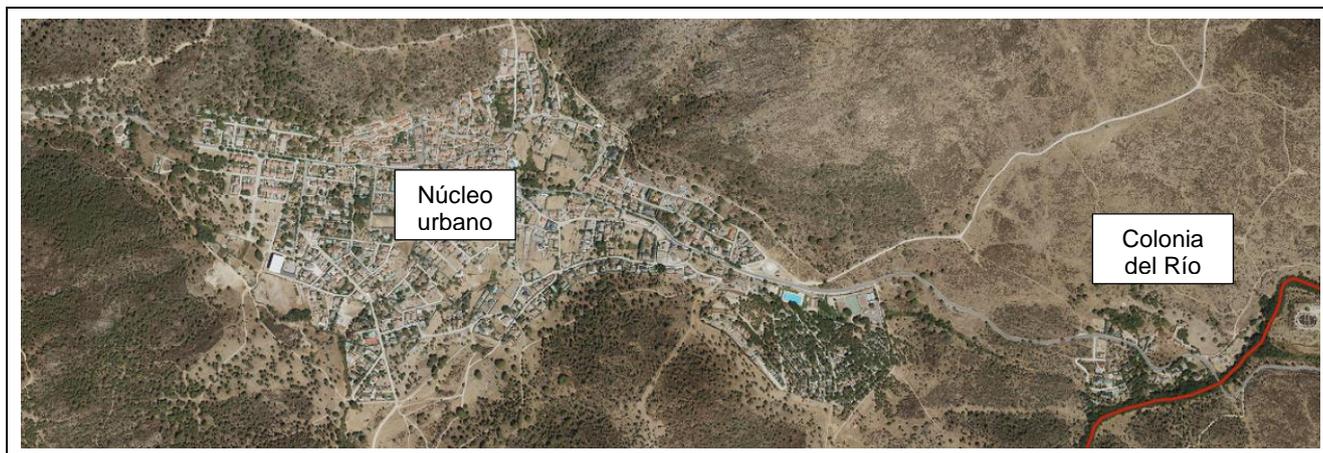
### 1.5. Descripción del ámbito

El término municipal de Valdemaqueda cuenta con una extensión aproximada de 52 km<sup>2</sup> y se localiza en el borde occidental de la Comunidad de Madrid, a unos 72 km de la capital, lindando con el municipio de Robledo de Chavela, de la Comunidad de Madrid, y con los municipios de Santa María de la Alameda, Las Navas del Marqués, San Bartolomé de Pinares, Hoyo de Pinares y Cebreros, todos ellos pertenecientes a la provincia de Ávila.

El municipio pertenece a la Comarca de la Cuenca del Río Guadarrama, estando ubicado el núcleo urbano en el fondo del Valle del Arroyo de Chorreras o Chaparra, con la cumbre de Santa Catalina y el cerro de San Pedro a oriente, y Roñales y el risco del Águila a occidente, contando con una altitud media aproximada de 872 metros.



En municipio cuenta con un núcleo urbano compacto formado alrededor del casco antiguo tradicional, con la excepción de la denominada “Colonia del Río”, la cual se ubica junto al término municipal de Robledo de Chavela y separada del núcleo principal unos 2 km, comunicándose con este a través de la carretera M-537.



De acuerdo con la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, no existen en el término municipal de Valdemaqueda urbanizaciones ilegales.

En cuanto a la hidrografía, discurren por el municipio los siguientes cauces públicos:

- Río Cofio
- Arroyo de la Hoz
- Arroyo de las Chorreras
- Arroyo de la Puebla
- Arroyo del Barrancón
- Arroyo de Valdequemados
- Arroyo de Valdenicolas
- Arroyo de las Bocinas

Respecto al dominio público pecuario, no existen vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Valdemaqueda.

En cuanto a los espacios protegidos Red Natura 2000, toda la superficie del término municipal se localiza en la Zona de Especial Conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y en la Zona de Especial Protección para las Aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”. Además, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE:

- 3260, Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de Callitricho-Batrachion
- 8220, Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
- 8230, Roquedos silíceos con vegetación pionera del *Sedo Scleranthion* o del *Sedo albi-Veronicion dillenii*
- 91B0, Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*



- 91E0 (prioritario), Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 92D0, Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*
- 9340, Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*

En el municipio de Valdemaqueda se encuentran superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, teniendo la condición de monte o terreno forestal y encontrándose todos ellos sujetos al régimen administrativo especial de la citada norma. En concreto, en el municipio se encuentra el Monte de Utilidad Pública denominado “Monte de Valdemaqueda”, considerándose montes preservados todos los montes o terrenos forestales del municipio por estar incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves. Además, se encuentran ciertos montes poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y masas arbóreas de robledal y fresnedal que están incluidos en el anexo cartográfico de la citada Ley 16/1995, que de acuerdo con su artículo 20 la categoría de montes preservados.

Respecto a la fauna y flora silvestre, el término municipal es una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormitorios, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado de pastos, matorrales y linderos, constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad. Por su parte, todo el término municipal se encuentra incluido en el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs) “El Escorial – San Martín de Valdeiglesias”.

En cuanto al Patrimonio Cultural existente en el municipio, se cuantifican un total de 68 bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, cuyo régimen de protección es el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las infraestructuras de transporte, el municipio queda caracterizado por la presencia de las siguientes carreteras: la ya citada carretera M-537, que atraviesa el núcleo urbano en dirección este-oeste, la carretera M-505 situada al norte del término municipal, y la carretera M-539, localizada al sur del término municipal, perteneciendo todas ellas a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo, por la parte norte del término municipal discurre la línea de ferrocarril convencional Madrid-Ávila.

El abastecimiento de agua al municipio se realiza desde el depósito situado al norte del casco urbano, con agua procedente de la ETAP de La Aceña. En la actualidad, el municipio depura sus aguas residuales en la EDAR de Valdemaqueda, situada al sur del casco urbano y gestionada por Canal de Isabel II. El suministro eléctrico al municipio se realiza por la compañía Iberdrola Distribución a través de una línea de media tensión aérea procedente de Robledo de Chavela.

Respecto a las dotaciones existentes, Valdemaqueda cuenta, en cuanto a equipamientos educativos, con dos escuelas infantiles y un centro de educación primaria. Asimismo, cuenta con un Centro de servicios Sociales, varios centros culturales, equipamientos deportivos y un centro y consultorio de salud.

Finalmente, respecto a la población del municipio, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta a fecha 1 de enero de 2023 con



820 habitantes. Según se indica en el documento aportado, la tendencia en la evolución demográfica del municipio ha sido muy irregular, con un crecimiento de población insignificante desde el año 2005.

## 1.6. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El municipio de Valdemaqueda se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias y que establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vinculan las determinaciones del planeamiento general:

- Red Natura 2000 - Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” (ES311007) y Zona de Especial Protección para las Aves “Encinares del río Alberche y río Cofio” (ES0000056). Mediante Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”.
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Montes de régimen especial regulados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras M-537, M-505 y M-535 M-224, M-225, línea de ferrocarril Madrid-Ávila y diversas infraestructuras de servicios de suministro), las cuales se protegen por la diferente normativa sectorial.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

## 1.7. Objetivos de la Propuesta

### 1.7.1. Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Valdemaqueda es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Catálogo de Bienes a Proteger aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión celebrada el día 11 de abril de 1996 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 99 de 26 de abril de 1996 (en adelante NNSS).

De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1 de las Normas Urbanísticas, las NNSS clasifican el suelo del término municipal en las siguientes clases:

- **Suelo urbano**, que comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación llegue a tener dichas condiciones.

En el suelo urbano, las NNSS delimitan un total de 11 unidades de ejecución, todas ellas de uso residencial con previsión para 166 viviendas.



- **Suelo apto para urbanizar (o urbanizable)**, que comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las NNSS pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación.

En el suelo apto para urbanizar, las NNSS delimitan un único sector de 7 Has de superficie de uso residencial con previsión para 100 viviendas (SAU-1).

- **Suelo no urbanizable**, que es aquel que las NNSS mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural y estará sujeto a los límites y condiciones establecidos para este tipo de suelo por la legislación.

Las NNSS establecen para el suelo no urbanizable las siguientes categorías:

- o Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y paisajístico.
- o Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola y ganadero (agropecuario)
- o Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico
- o Suelo no urbanizable especialmente protegido por cauces, riberas, embalses y zonas húmedas.
- o Suelo no urbanizable – Montes preservados
- o Suelo no urbanizable – Sistemas generales de carreteras

De acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual nº1. Aprobada definitivamente el 26 de junio de 2002 para el cambio de planos sobre los que soporta la planificación municipal de las NNSS por considerarlos obsoletos y no susceptibles de tratamiento informático digitalizado por otros, con el mismo contenido, que permiten dicho tratamiento y que corrigen los errores materiales detectados en los planos objeto de modificación relativos a las alineaciones. (SIA 01/164)
- Modificación puntual nº 3. Aprobada definitivamente el 26 de junio de 2002 para el cambio de clasificación de la parcela situada en la Travesía del Dos de Mayo, número 37, de Residencial de Zona B-1 a Dotacional, Equipamiento Sanitario, al objeto de permitir la construcción del Consultorio Médico Municipal y ordenar el entorno urbano del mismo. (SIA 01/166)
- Modificación puntual nº 4. Aprobada definitivamente el 5 de julio de 2002 para reordenar el entorno de la Casa Consistorial, que afecta al espacio libre y a la Unidad de Ejecución UE-1 y a la Plaza de España. (SIA 01/167)
- Modificación puntual nº 6. Aprobada definitivamente el 11 de noviembre de 2002 para cambiar la calificación de una parcela de uso residencial, Ordenanza Zona B4 a uso exclusivo Terciario Hotelero. (SIA 01/169)
- Modificación puntual nº 5. Aprobada definitivamente el 29 de diciembre de 2008 para permitir, en la Ordenanza del Campamento de Turismo, la inclusión de mayores plazas de acampada y la instalación de “bungalows”. (SIA 01/168)
- Modificación puntual no sustancial nº 2. Aprobada definitivamente el 4 de mayo de 2011 para la descatalogación del cementerio antiguo y la instalación de un helisuperficie. (SIA 10/176)
- Modificación puntual no sustancial nº 1. Aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2011 con objeto de actualizar el Plano número 2 “Calificación, Usos y Alineaciones” modificado, de marzo de 2002, en relación a unos viales de la población, una vez que se han ejecutado en ellos la obra civil de pavimentación de calzadas y acerado. (SIA 10/166)



- Modificación puntual para la modificación de protecciones en la ficha nº 17. Aprobada definitivamente el 2 de agosto de 2012 con el objeto de modificar el nivel de protección de un edificio situado en la travesía 2 de mayo, nº 27 e incluirlo en la ficha nº 17 del Catálogo, para posibilitar, en su lugar, la construcción de una edificación de dos plantas con tipología edificatoria agrupada. (SIA 10/057)
- Rectificación de error material. Aprobado el 19 de diciembre de 2003 para rectificar el error material que afecta a la finca sita en la Avenida de la Iglesia, 20-22, generado por la Modificación Puntual nº 1 de las NNSS.

Por su parte, consultado el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General, se observa que han sido informadas por este área, además, las siguientes Modificaciones Puntuales del Plan General, las cuales no constan que hayan sido aprobadas definitivamente a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance:

- Modificación Puntual nº 9. Cuyo objeto es cambiar la calificación de parcelas de dominio y uso público de espacios libres y vivienda multifamiliar por equipamiento para implantación de un Centro Público Multifuncional en la Plaza de las Familias. (SIA 18/231)
- Modificación Puntual nº 10. Cuyo objeto es cambiar la ordenanza de aplicación de B3 (parcela de 500 m2) a B2 (parcela de 350 m2) de la Zona 05. Extensión de Casco de Uso Residencial. (SIA 19/075)

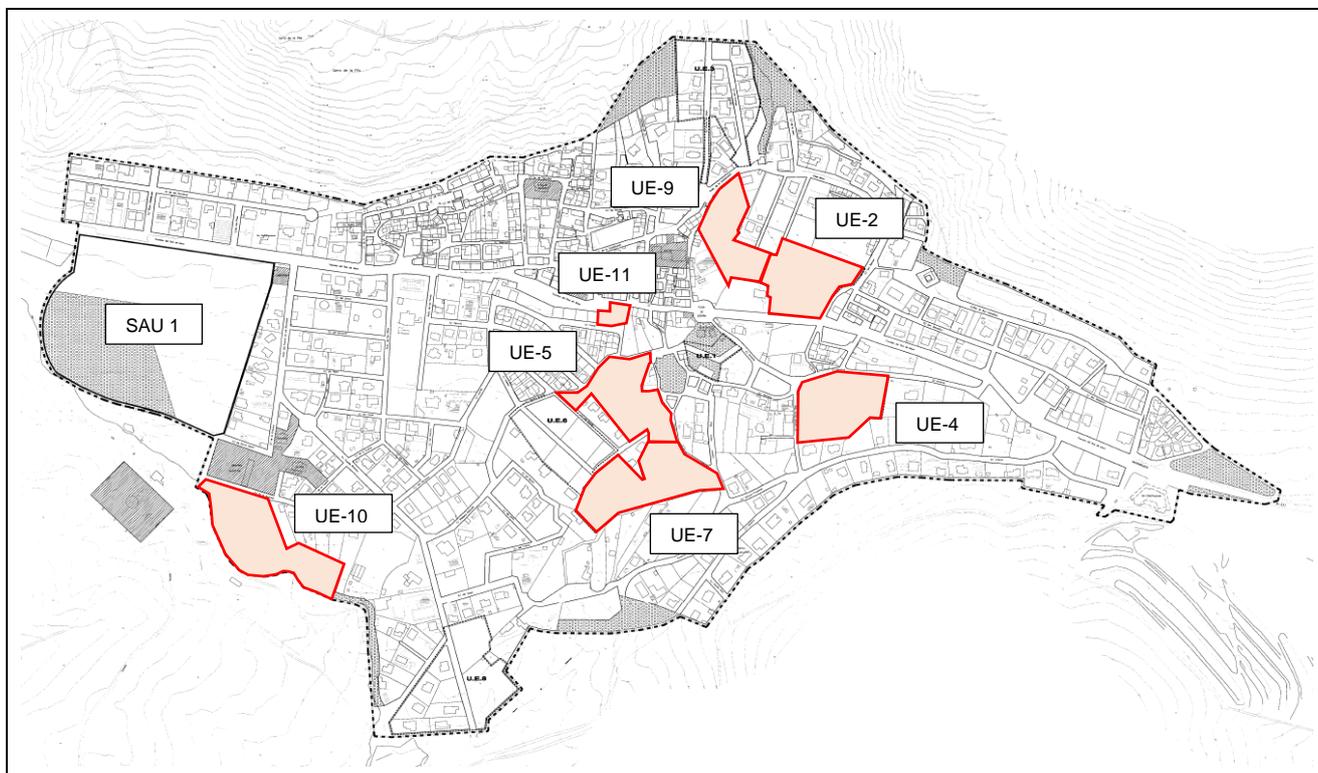
Respecto al grado de desarrollo de las NNSS, de acuerdo a los datos que figuran en el apartado 3.2.1 de la Memoria de información del Avance, de las 11 unidades de ejecución previstas, únicamente 4 de ellas han sido completamente ejecutadas (UE-1, UE-3, UE-6, UE-8), quedando pendientes las restantes 7 unidades de ejecución, las cuales contemplan un total de 99 viviendas (UE-2, UE-4, UE-5, UE-7, UE-9, UE-10 y UE-11). Respecto al suelo apto para urbanizar, se indica que el único sector previsto (SAU-1) se encuentra ejecutado.

El apartado 3.3 de la Memoria de información incluye el siguiente cuadro de superficies, el cual muestra la superficie del término municipal que se destina a cada clase y categoría de suelo tanto en las NNSS en su estado inicial como en su estado actual, el cual considera las modificaciones puntuales aprobadas y las unidades de ejecución y el sector que han sido objeto de desarrollo:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento NNSS 1996			Desarrollo NNSS 1996 (Actual)		
		Superficie (m <sup>2</sup> s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	692.432	87%	806	822.041	94%	973
	No Consolidado	101.200	13%	166	49.592	6%	99
<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>793.633</b>	<b>1,53%</b>	<b>972</b>	<b>871.633</b>	<b>1,68%</b>	<b>1.072</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	70.000	100%	100	0	0%	0
<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>70.000</b>	<b>0,14%</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
Suelo No Urbanizable	Interés Forestal y Paisajístico	37.083.070	73%		37.075.070	73%	
	Interés Agrícola y Ganadero	3.634.078	7%		3.634.078	7%	
	Interés Ecológico	1.277.081	3%		1.277.081	3%	
	Cauces, riberas, embalses y zonas	5.674.249	11%		5.674.249	11%	
	Montes Preservados	3.200.284	6%		3.200.284	6%	
	Carreteras	31.997	0,06%		31.997	0%	
<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>50.900.759</b>	<b>98,33%</b>	<b>0</b>	<b>50.892.759</b>	<b>98,32%</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>		<b>51.764.391</b>	<b>100%</b>	<b>1.072</b>	<b>51.764.391</b>	<b>100%</b>	<b>1.072</b>



La siguiente imagen, de elaboración propia, destaca sobre el Plano de Calificación, Usos y Alineaciones de las NNSS las unidades de ejecución pendientes de desarrollo:



Finalmente, conviene destacar que el documento de Avance presentado no realiza una reflexión sobre las razones por las que no se han desarrollado las unidades de ejecución pendientes.

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

De acuerdo con el apartado 2.1 de la Memoria de ordenación, la necesidad de la tramitación de un nuevo Plan General se justifica por un lado, para adaptar las NNSS a la legislación urbanística vigente, sus reglamentos e instrucciones técnicas, definiendo las condiciones para la intervención en las distintas clases de suelo previstas, y por otro, para establecer un modelo de ciudad que ponga en carga nuevo suelo logístico, actividades económicas y residencial que posicionen Valdequeda en una posición territorial en la sierra norte.

De acuerdo con los apartados 2.1.1 y 2.1.2 de la citada Memoria de ordenación, las estrategias y objetivos del Plan General se estructuran en torno a los siguientes puntos:

#### **Objetivos territoriales y sociales:**

- Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en la utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos y actividades; así como de grupos sociales.
- Favorecer el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.



- Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando asentamientos dispersos.
- Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional y movilidad reducida mediante el cumplimiento creación y diseño de espacios urbanos accesibles según el ordenamiento vigente en relación con la accesibilidad universal.
- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; y de prevención contra la contaminación del aire, agua, suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.
- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y renovación urbana.
- La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.
- Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.
- Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.
- Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes de Planeamiento territorial y urbanístico.
- Promover inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, mediante sistema de transporte que faciliten el vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

### **Objetivos generales:**

- **Modelo territorial:** Dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y, complementariamente, potenciar el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional como parte integrante de un conjunto de municipios.
- **Medio Físico y Paisaje:** La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización, así como la organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que sean autorizables, de forma que contribuya a la preservación de su carácter rural.
- **Estructura urbana:** Una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo. Una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y deporte.
- **Suelo público (nuevas redes):** El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con la población y densidades previstas.
- **Movilidad y accesibilidad:** Evitar las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos; y en la fluida movilidad y comunicación.



- Vivienda: La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden de hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo. El establecimiento de medidas que eviten la especulación urbanística.
- Patrimonio construido y los entornos: la protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural; así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
- Gestión del Planeamiento: La garantía de una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

### 1.7.3. Alternativas de Planeamiento

Señalan los apartados 3 de la Memoria de ordenación y 4.1 del Documento Inicial Estratégico que para la elaboración del Plan General se han analizado las siguientes cuatro alternativas:

#### Alternativa 0 (Planeamiento vigente):

Esta alternativa refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. Según indica el Documento, esta alternativa deriva en el incumplimiento a la disposición transitoria tercera, punto 5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cual obliga a los municipios a adaptar sus Planes Generales a dicha Ley en el plazo de dos años desde su entrada en vigor.

#### Alternativa 1:

El modelo urbanístico de la Alternativa 1 plantea un crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal, planteando el crecimiento en todos los suelos y zonas donde la calidad ambiental es media y las pendientes del terreno permiten crecimiento en los términos de accesibilidad y sostenibilidad social y medioambiental, al tiempo que se produce una configuración de crecimiento del municipio dividiendo la zona norte para uso residencial y la zona sur del municipio como uso industrial.

Esta alternativa propone 99 viviendas en el suelo urbano no consolidado y 300 viviendas en el suelo urbanizable. Por su parte, se plantean 100.812 m<sup>2</sup> de suelo para actividades económicas y 96.443 m<sup>2</sup> de suelo para el uso terciario.

#### Alternativa 2:

El escenario de revisión de planeamiento de la Alternativa 2 es el mismo que la Alternativa 1, a diferencia de que en esta alternativa ha tenido en cuenta estudio de la necesidad de suelo para actividades económicas y la necesidad de suelo residencial, por lo que se ha reducido la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Valdemaqueda y los municipios colindantes.

Esta alternativa propone 99 viviendas en el suelo urbano no consolidado y 200 viviendas en el suelo urbanizable. Por su parte, se plantean 100.812 m<sup>2</sup> de suelo para actividades económicas.

#### Alternativa 3:

El escenario de revisión de planeamiento de la Alternativa 3 es el mismo que la Alternativa 1 y 2, a diferencia de que esta alternativa ha tenido en cuenta estudio de la necesidad de suelo para actividades económicas y terciarias además del estudio de la necesidad de vivienda y población. Por lo que se ha



reducido la cantidad de suelo suficiente y necesaria para abastecer al municipio de Valdemaqueda de actividades económicas, así como, la reducción de los suelos de uso residencial para abastecer únicamente a los datos señalizados en el estudio de la necesidad de vivienda y población del punto 2.3 del Volumen 1 de la Memoria de información.

Esta alternativa propone 99 viviendas en el suelo urbano no consolidado y 200 viviendas en el suelo urbanizable. Por su parte, se plantean 23.466 m<sup>2</sup> de suelo para actividades económicas y 18.003 m<sup>2</sup> de suelo para el uso terciario.

El siguiente cuadro de superficies, incluido en el apartado 3.5 de la Memoria de ordenación, muestra los porcentajes del término municipal que se destinan a cada clase y categoría de suelo en las alternativas planteadas:

COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS					
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
		%	%	%	%
Suelo Urbano	Consolidado	1,59%	1,50%	1,50%	1,50%
<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>1,68%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,60%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	0,00%	0,89%	0,36%	0,28%
	No Sectorizado				
<b>TOTAL PARCIAL</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,89%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,28%</b>
Suelo No Urbanizable	Preservado	81,11%	5,73%	6,26%	6,34%
	Especial	17,21%	91,78%	91,78%	91,78%

### Selección de alternativas

El apartado 4.1.5 del Documento Inicial Estratégico analiza las alternativas propuestas respecto al cumplimiento de los objetivos de referencia, determinando que la Alternativa 3 es la más adecuada para dar respuesta a las variables de sostenibilidad y principios ambientales considerados en el estudio, siendo la alternativa seleccionada como escenario de futuro más coherente.

### Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio ambiental estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Cabe señalar que resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando no solo las viviendas potenciales en ámbitos y sectores pendientes de desarrollo sino también las que pueden edificarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Respecto a las alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, todas ellas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan.

Finalmente se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como



fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

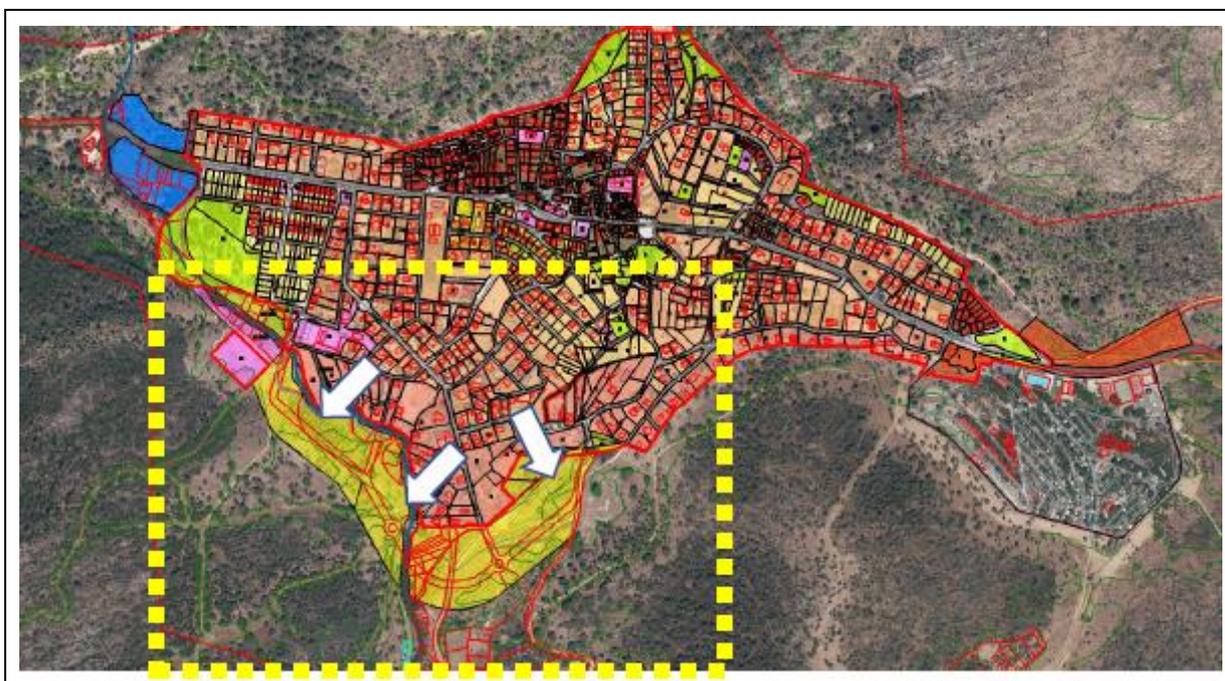
### 1.8. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se señala en el apartado 4 de la Memoria de Ordenación, el modelo territorial propuesto en el Plan General se estructura en base a los siguientes criterios de ordenación:

- Completar el tejido urbano residencial existente por el sur y suroeste, con la creación, alrededor de él, de cuatro sectores de uso global residencial, que sean capaces de absorber la demanda futura de viviendas del municipio, respetando el índice de expansión por superficie recomendado en el Plan de Gestión del espacio protegido “Cuencas y Encinares de los ríos Alberche y Cofio” al que afecta todo el término municipal de Valdequeda.

Para cerrar todo el anillo de crecimiento se crea como solución no vinculante para los nuevos desarrollos, un viario de ronda de borde a modo de cierre y “cosido” de estos suelos con el suelo urbano consolidado. Esto mejorará la conexión y descongestión de la carretera M-537 de Valdequeda. Además, para cerrar los suelos de equipamientos y zonas verdes del campo de fútbol y el colegio se crean nuevos suelos de dotaciones y zonas verdes en el municipio.

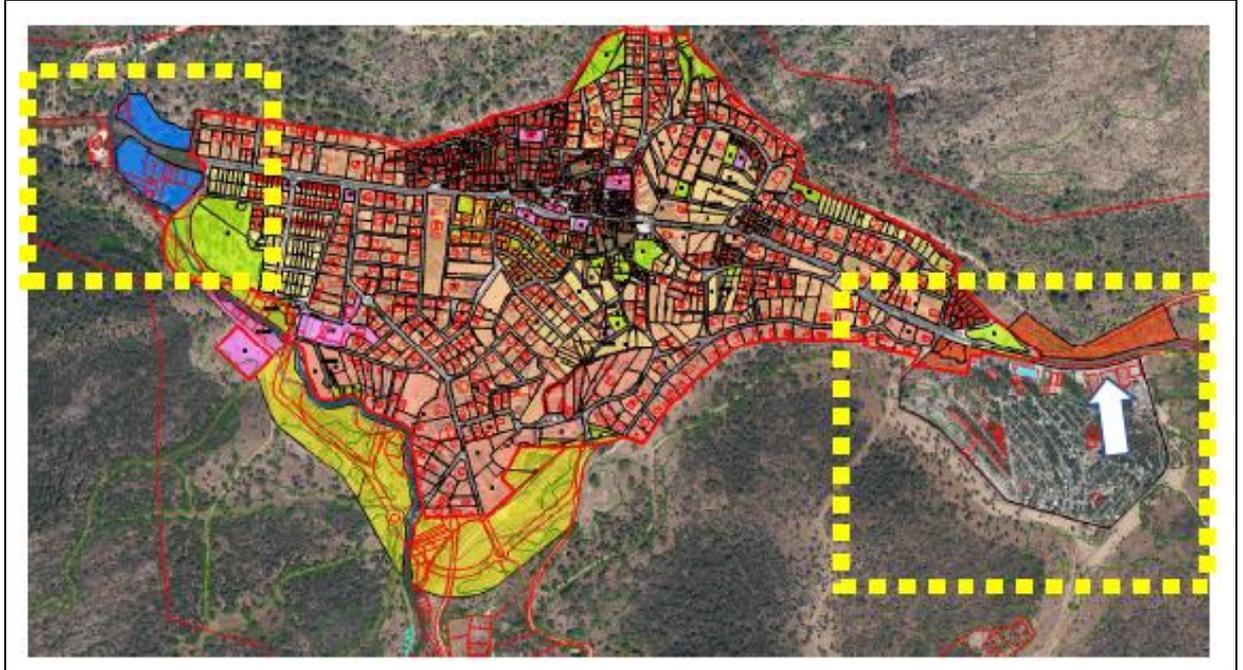
En la siguiente imagen se muestra un gráfico explicativo de la localización del crecimiento residencial propuesto en el municipio:



- Dada la inexistencia de suelo de actividades económicas y de uso terciario en el municipio, se crean dos sectores de uso global industrial y de actividades económicas y, colindante al Camping “El canto de la Gallina”, se crea una reserva de suelo para uso terciario comercial que dote al municipio de oportunidades para la implantación de empresas.



En la siguiente imagen se muestra un gráfico explicativo de los desarrollos propuestos para actividades económicas y el uso terciario:



- El establecimiento de una red de parques y jardines generando un parque lineal que conecte con los equipamientos públicos existentes.
- La creación de nuevos equipamientos públicos para abastecer las necesidades del término Municipal de Valdemaqueda.
- 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.
- 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.

### Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

### **SUELO URBANO**

Según indica el apartado 4.1.2.2 de la Memoria de ordenación, 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 (LSCM).



En total, el suelo urbano de la propuesta ocupa una superficie de 87,49 Has y queda dividido en cinco áreas homogéneas, todas ellas de uso global residencial, siendo sus principales parámetros los indicados en el siguiente cuadro, el cual se incluye en el apartado 4.1.2.2.1 de la Memoria de ordenación:

ÁREAS HOMOGÉNEAS		PLAN GENERAL					USO GLOBAL propuesto	
		Sup. Bruta (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )	Coef. Edificab. Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Redes Públicas Locales			
					Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	Equipamiento (m <sup>2</sup> )		Estándar (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )
AH-01 Casco Antiguo	AH-01	78.673	134.337	1,01	16.854	4.945	16,23	Residencial
AH-02 Ensanche Intensivo	AH-02	197.161	30.409	0,15	5.657	0	18,60	Residencial
AH-03 Ensanche Extensivo	AH-03	454.678	50.756	0,24	873	0	1,72	Residencial
AH-04 Sector R-1	AH-04	171.682	52.857	0,62	64.683	0	122,37	Residencial
AH-05 Urbanización El Río	AH-05	73.155	4.579	0,13	0	0	0,00	Residencial

Tal y como puede comprobarse, el sumatorio de la superficie bruta de las áreas homogéneas (97,54 Has) no coincide con la superficie total del suelo urbano que figura en el resto del documento (87,49 Has), lo que deberá aclararse en las siguientes fases de tramitación.

Respecto a la edificabilidad total de las áreas homogéneas y, por tanto, del suelo urbano, según se desprende de los datos del citado cuadro, no se incrementa la edificabilidad de las mismas respecto a la que preveía las NNSS.

Conforme establece el artículo 14.2 de la citada Ley, la propuesta de Plan General diferencia entre las categorías de suelo urbano consolidado, que ocupa una superficie de 82,15 Has, y de suelo urbano no consolidado, que ocupa 5,34 Has:

El **suelo urbano consolidado** lo conforman los terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento, comprendiendo los siguientes suelos de diferente origen:

- El tejido consolidado de la trama urbana de Valdemaqueda, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la LSCM.
- Las unidades de ejecución o sectores del planeamiento vigente que, al haberse completado los procesos de urbanización y reparcelación, así como la recepción de las obras de urbanización, adquieren la categoría de suelo urbano consolidado. Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.7.1, los ámbitos de las NNSS desarrollados son los siguientes: UE-1, UE-3, UE-6, UE-8 y SAU-1, todos ellos de uso residencial.
- Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado.

Respecto a las normas particulares de aplicación en el suelo urbano consolidado, se observa en el plano PO-3 "Calificación, gestión y alineaciones" que a efectos de su regulación se divide en un total de diez zonas de ordenanza. Pese a que no se incluye en el Documento de Avance las normas urbanísticas en las que se determine la regulación de cada una de estas zonas, a la vista de la leyenda del citado plano se observa que se ha reducido la dimensión mínima de parcela de varias zonas de ordenanza respecto a la que se establecía en las NNSS, lo que puede repercutir en un incremento considerable en el número de viviendas de todo el núcleo:



Zonas de Ordenanza del Avance del PGOU	Zonas de Ordenanza de las NNSS
 Zona A, Casco Antiguo  Zona A1, Residencial Multifamiliar  Zona B, (Extensión de Casco) 125 m <sup>2</sup>  Zona B-1, (Extensión de Casco) 250 m <sup>2</sup>  Zona B-2 (Extensión de Casco) 300 m <sup>2</sup>  Zona B-3 (Extensión de Casco) 350 m <sup>2</sup>  Zona B-4 (Extensión de Casco) 500 m <sup>2</sup>  Zona Terciario - Hostelero  Espacio libres y zonas verdes  Equipamiento	 ZONA A (CASCO ANTIGUO)  ZONA A1 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR  ZONA B (EXTENSION DE CASCO) 125 m <sup>2</sup>  ZONA B1 (EXTENSION DE CASCO) 250 m <sup>2</sup>  ZONA B2 (EXTENSION DE CASCO) 350 m <sup>2</sup>  ZONA B3 (EXTENSION DE CASCO) 500 m <sup>2</sup>  ZONA B4 (EXTENSION DE CASCO) 1.000 m <sup>2</sup>  ZONA B5 (EXTENSION DE CASCO) 5.000 m <sup>2</sup>  SUELO APTO PARA URBANIZAR CON EXTENSION DE CASCO DE 250 m <sup>2</sup>  ZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO  ZONA VERDE PUBLICO

La propuesta no ha cuantificado el impacto de estas modificaciones en el número de viviendas potenciales del municipio, a los efectos de poder valorar sus implicaciones ambientales y de justificar las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible, con hipótesis razonables, sobre la dinámica inmobiliaria, tal y como se establece en el artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El **suelo urbano no consolidado** lo conforman los terrenos urbanos que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deben 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 LSCM.

En el Plan General se delimitan 6 ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, cuyos principales parámetros de ordenación se reflejan en la siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en los diferentes apartados de la Memoria de ordenación, dado que no se han localizado en el documento sus correspondientes fichas de ordenación y gestión:

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Global	Uso Residencial			
			Sup. Edificable	Nº Viv	Densidad Aprox.	Coef. Edificabilidad
AA-R1	1,36	Residencial	5.241 m <sup>2</sup> c	26	19 viv/ha	0,39 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AA-R2	0,72	Residencial	2.227 m <sup>2</sup> c	13	18 viv/ha	0,31 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AA-R3	0,48	Residencial	1.955 m <sup>2</sup> c	10	21 viv/ha	0,41 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AA-R4	0,91	Residencial	3.581 m <sup>2</sup> c	17	19 viv/ha	0,39 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AA-R5	1,11	Residencial	4.875 m <sup>2</sup> c	22	20 viv/ha	0,44 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AA-R6	0,76	Residencial	1.739 m <sup>2</sup> c	11	14 viv/ha	0,23 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>5,34</b>	-	<b>19.618 m<sup>2</sup>c</b>	<b>99</b>	<b>19 viv/ha</b>	<b>0,37 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>



## SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el apartado 4.1.2.3 de la Memoria de ordenación, constituyen el suelo urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, por no tener la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable en el Plan General, 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 Plan General, y en su caso, en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento que se aprueben.

De las dos categorías primarias en que puede dividirse el suelo urbanizable (sectorizado u no sectorizado), la propuesta únicamente contempla terrenos incluidos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, siendo aquellos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que se dividen en recintos denominados sectores, ocupando un total de 15,31 Has.

Según se indica en el apartado 4.1.2.3.2 de la Memoria de ordenación, el Plan General delimita los siguientes 7 sectores, cuatro de ellos de uso residencial, dos de uso industrial y uno de uso terciario:

- **SUZ-R.01; SUZ-R.02, SUZ-R.03 y SUZ-R.4**, de uso residencial y que se ubican en proximidad con la zona residencial existente, situada en el suroeste de la trama urbana. La ordenación estructurante de la zona norte se basa en un modelo geométrico articulado, el cual se desarrolla a partir de un nuevo viario de ronda compuesta por varios tramos entrelazados, colmatando de esta manera la trama urbana del sur, aprovechando las virtudes paisajísticas del entorno. Para garantizar la integración entre lo presente y lo propuesto, se han realizado múltiples conexiones con la trama viaria actual, en muchos casos mediante la prolongación de calles existentes y otras en fondo de saco. Este nuevo sistema de viario, en su conjunto, permite optimizar el flujo vehicular de este municipio de manera sustancial, lo que permite que se reduzcan los costes de infraestructuras y el impacto ambiental.
- **SUZ I.01 y SUZ I.02**, situados al oeste de la trama urbana con conexión directa desde la carretera M-537. Estos suelos se encuentran en una posición privilegiada, muy óptima para el uso que se va a desarrollar. Con estos suelos se pretende la mejora del tráfico de Valdequeda.
- **SUZ T.01**, que crea un punto de atracción con los municipios colindantes y con el camping “El canto de la Gallina”, incorporando un nuevo desarrollo de suelo terciario - comercial en el nudo de conexión de la carretera M-537 para abastecer al nudo de conexión con un espacio de gasolinera, establecimiento, comercial, etc.

Además de lo anterior, se observa en los planos de ordenación que se incluyen en el suelo urbanizable las redes generales RG-ZV.01 y RG-EQ.01, ubicados al suroeste del núcleo urbano, entre este y los terrenos previstos para el campo de fútbol, adscribiéndose a los citados sectores.

La siguiente tabla de elaboración propia, realizada con los datos que figuran en los diferentes apartados de la Memoria de ordenación por no incluirse en el documento sus correspondientes fichas de ordenación y gestión, muestran los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable:



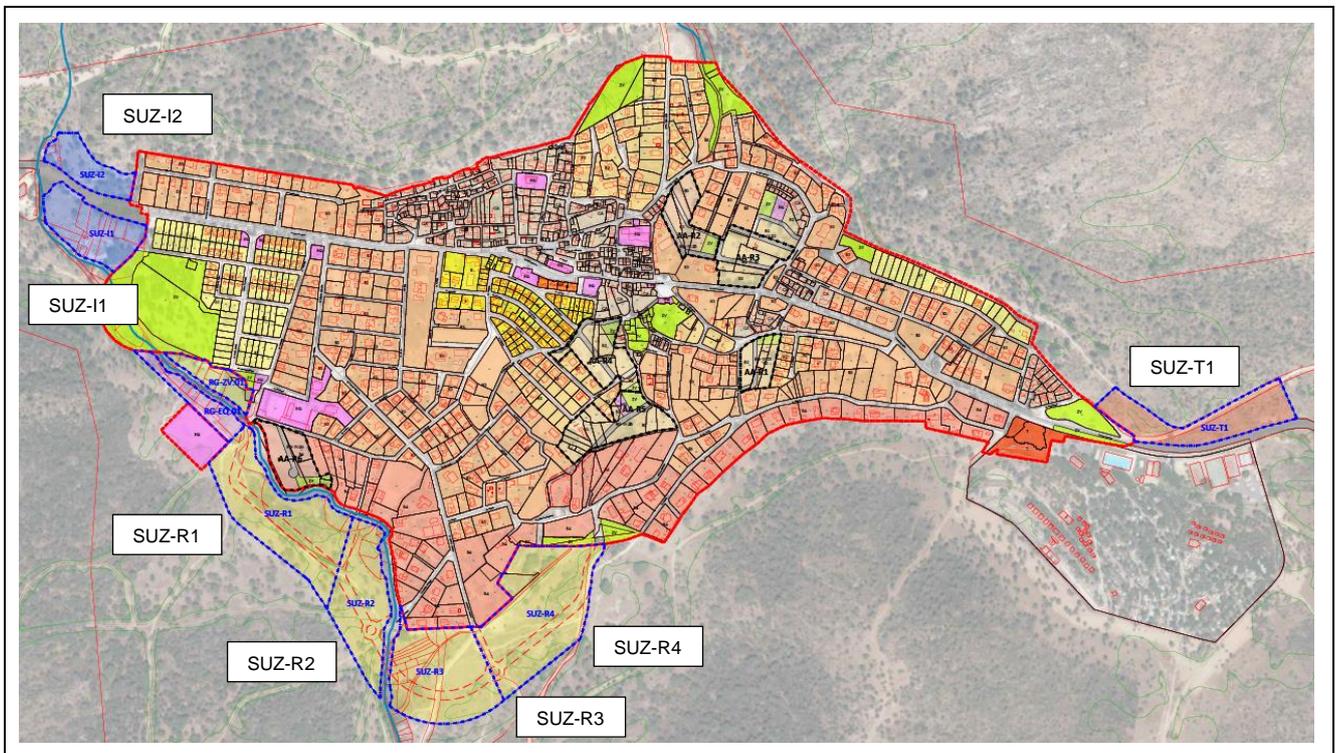
DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Global	Uso Residencial			Uso Industrial Sup. Edificable	Uso Terciario Sup. Edificable
			Sup. Edificable	Nº Viv	Densidad Aprox.		
SUZ-R.01	3,01	Res.	9.032 m <sup>2</sup> c	54	18 viv/ha	-	-
SUZ-R.02	2,00	Res.	6.014 m <sup>2</sup> c	36	18 viv/ha	-	-
SUZ-R.03	2,66	Res.	7.973 m <sup>2</sup> c	48	18 viv/ha	-	-
SUZ-R.04	3,49	Res.	10.466 m <sup>2</sup> c	63	18 viv/ha	-	-
SUZ-I.01	1,47	Ind.	-	-	-	5.871 m <sup>2</sup> c	-
SUZ-I.02	0,88	Ind.	-	-	-	3.516 m <sup>2</sup> c	-
SUZ-T.01	1,80	Ter.	-	-	-	-	6.301 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL SUS</b>	<b>15,31</b>	-	<b>33.485 m<sup>2</sup>c</b>	<b>201</b>	<b>18 viv/ha</b>	<b>9.387 m<sup>2</sup>c</b>	<b>6.301 m<sup>2</sup>c</b>
			<b>Sup. Edificable TOTAL: 49.173 m<sup>2</sup>c</b>				



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926025712397120266596

Respecto a la intensidad edificatoria, los sectores de uso residencial (SUZ-R.01, SUZ-R.02, SUZ-R.03 y SUZ-R.04) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Respecto a los dos sectores de uso industrial (SUZ-I.01 y SUZ-I.02) su coeficiente de edificabilidad es de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, mientras que el coeficiente de edificabilidad del sector de uso terciario (SUZ-T.01) es de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Respecto al aprovechamiento unitario de los sectores, en todos ellos es de 0,2847, cifra coincidente con el aprovechamiento del área de reparto.

En la siguiente imagen, extraída del plano nº 3 “Calificación, gestión y alineaciones” se observa la ubicación de los sectores de suelo urbanizable propuestos:



## SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se indica en el apartado 4.1.2.1 de la Memoria de ordenación, el suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias del artículo 16 de la LSCM y cumplen con las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Indica dicho apartado que pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General ha incluido en esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

En base a lo anterior, el Plan General diferencia entre el suelo no urbanizable de protección especial y el suelo no urbanizable de protección preservado.

De acuerdo con el apartado 4.1.2.1.1 de la Memoria de ordenación, el **suelo no urbanizable de protección especial** incluye las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de protección especial de cauces y riberas, que incluyen los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre.
- Suelo no urbanizable de protección especial natural, en la que se han incluido las siguientes zonas de protección natural:
  - ZEC (Zona Especial Conservación) “Cuenca de los ríos Alberche y Cofio”, que incluye únicamente parte de este espacio protegido, dado que el mismo ocupa la totalidad del término municipal.
  - ZEPA (Zona de Especial protección para las aves) “Encinares de los ríos Alberche y Cofio”, que al igual que en el caso anterior, únicamente incluye parte de este espacio protegido, dado que el mismo ocupa la totalidad del término municipal.
  - Hábitats prioritarios (9340- Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia) y (91B0- Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia)
  - Montes de Utilidad Pública (Monte de Valdemaqueda)
- Suelo no urbanizable de protección especial de infraestructuras, que incluyen los terrenos pertenecientes al dominio público de las carreteras y sus zonas de protección, así como el dominio público del ferrocarril.



- Suelo no urbanizable de protección especial cultural, que incluye todos los suelos que se encuentran en un yacimiento arqueológico.

Por su parte, tal y como se indica en el apartado 4.1.2.1.2 de la Memoria, el **suelo no urbanizable de protección preservado** incluye únicamente la siguiente categoría:

- Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores agropecuarios, que comprende aquellos suelos que cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento.

En cuanto a las superficies, de acuerdo con la información obtenida del cuadro que figura en el apartado 4.1.2.1.2 de la Memoria de ordenación, las superficies de cada una de las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:

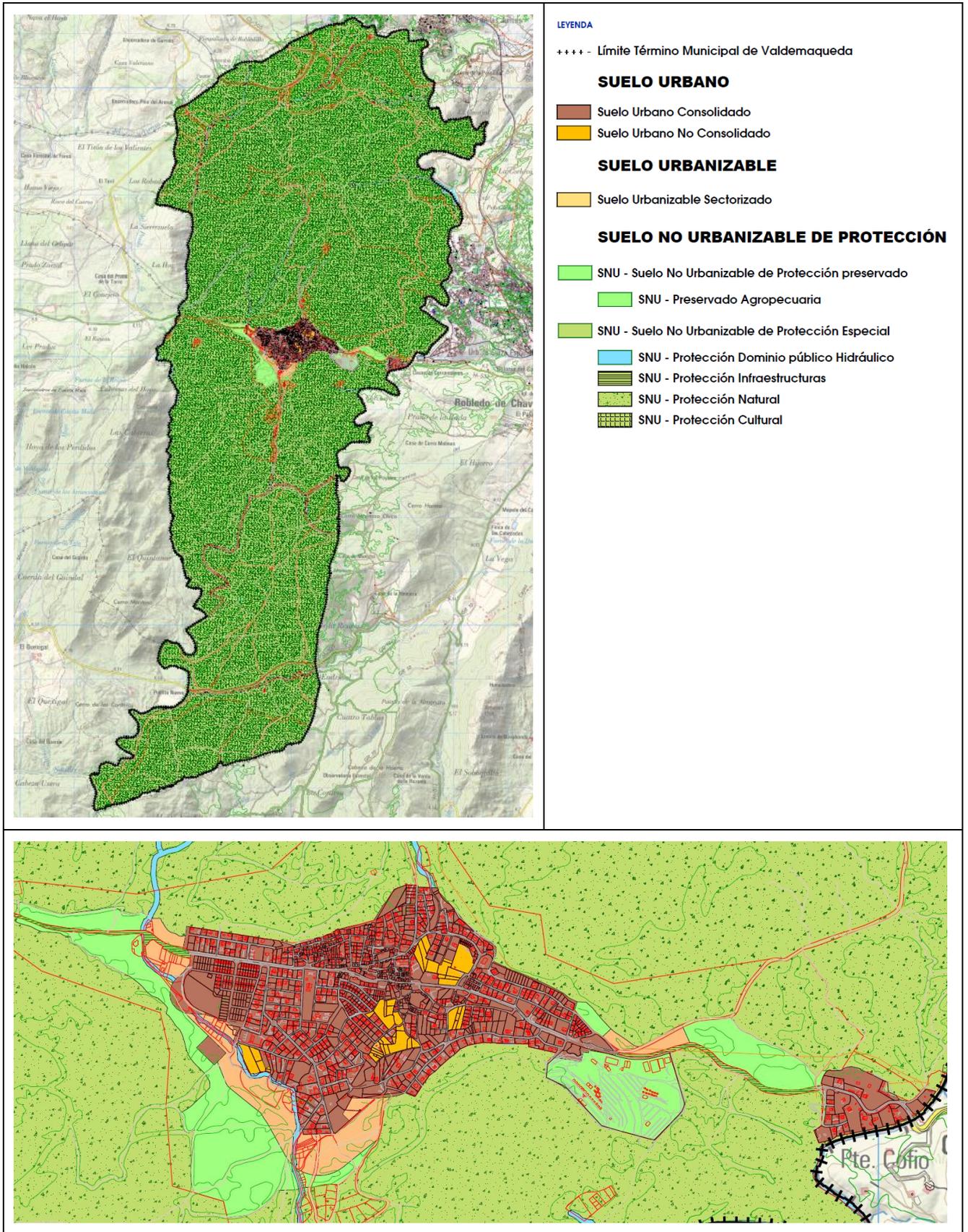
CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIE
<b>Suelo no urbanizable de protección</b>	<b>Preservado</b>	Por sus valores agropecuarios	45,46 Has
		<b>TOTAL SNUP-P</b>	<b>45,46 Has</b>
	<b>Especial</b>	Protección natural	4.914,40 Has
		Cultural	0,46 Has
		Dominio público hidráulico	97,11 Has
		Infraestructuras	16,20 Has
		<b>TOTAL SNUP-E</b>	<b>5.028,17 Has</b>
	<b>TOTAL SNUP</b>		<b>5.073,64 Has</b>

El siguiente cuadro de elaboración propia resume la superficie del término que la propuesta destina a cada una de las clases y categorías de suelo señaladas:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE			
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%
<b>Suelo urbano</b>	Consolidado	82,15	1,59	<b>87,49</b>	1,69
	No consolidado	5,34	0,10		
<b>Suelo urbanizable</b>	Sectorizado	15,31	0,30	<b>15,31</b>	0,30
	No sectorizado	0,00	0,00		
<b>Suelo no urbanizable de protección</b>				<b>5.073,64</b>	98,01
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>5.176,44</b>	<b>100%</b>

Por su parte, las siguientes imágenes, extraídas del Plano nº 2 “Clasificación y Categorización de Suelo”, muestran las clases y categorías de suelo previstas en el Documento de Avance del Plan General, destacando en detalle la zona del núcleo urbano:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926025712397120266596

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

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

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

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre se ha sometido el Avance del Plan General de Valdemaqueda a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)



- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Robledo de Chavela
- Ayuntamiento de Santa María de la Alameda (Ávila)
- Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)
- Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares (Ávila)
- Ayuntamiento de Cebreros (Ávila)
- Ayuntamiento de Hoyo de Pinares (Ávila)
- Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 10 de mayo de 2024, los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/013753.0/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/013752.8/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/013751.7/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 22 de mayo de 2023.

Esta Subdirección General informa que pese a que en la documentación ambiental se ha incluido el análisis y la evaluación de los riesgos de protección civil del municipio donde se recoge la incidencia del riesgo de inundación analizado de acuerdo con las directrices del Plan Especial de Protección Civil



ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), no se señala la obligación del municipio de elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de inundación por rotura de presa, como se indica en su Anexo XII. Asimismo, se informa que, con fecha 5 de octubre de 2022, por Acuerdo del Consejo de Gobierno, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid, en el que se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 26 de mayo de 2023.

Este Organismo informa que Valdemaqueda está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según establece el Anexo 1 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), debiéndose incluir las medidas específicas que se recogen en el anexo 7 de este Decreto.

Finalmente, señalan que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 16 de junio de 2023.

Esta Unidad Administrativa señala que, según consta en el Fondo Documental del Área de Vías Pecuarias no existen Vías Pecuarias Clasificadas en el término municipal de Valdemaqueda, por lo que no se produce ninguna afección al dominio público pecuario.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 19 de junio de 2023.

Este Centro Directivo informa que la figura de planeamiento en tramitación no afecta ni directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 19 de junio de 2023.

Este Centro Directivo señala que, con la información disponible en la Dirección General que *“no se encontrarían afectados derechos mineros en el Plan General de Ordenación Urbana en el término municipal de Valdemaqueda”*.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 19 de junio de 2023.

Este Área identifica las zonas del municipio consideradas potencialmente conflictivas: explotación ganadera, EDAR, edificaciones ligadas a explotaciones agrarias en suelo no urbanizable y antiguo vertedero de inertes, señalando que en las actividades existentes en el ámbito del Plan General será de aplicación lo establecido en los artículos 3.4 del Real Decreto 9/2009, de 14 de enero, en relación con los Informes de Situación del Suelo y de clausura de actividad potencialmente contaminante, lo que deberá reflejarse en el documento normativo del Plan General. Asimismo, el informe establece una serie de condicionantes para las zonas en las que se ha detectado una acumulación de residuos.

Respecto a los sectores industriales, el informe señala la necesidad de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que servirá de base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.



- Ecologistas en Acción, recibida el 23 de junio de 2023.

Esta organización realiza una serie de consideraciones relativas al modelo de crecimiento propuesto, entendiendo que es necesario considerar la edificación inacabada junto al camping “El Canto de la Gallina” a los efectos de dimensionar la superficie terciaria; a la necesidad de clasificar como suelo no urbanizable al dominio público hidráulico; a la necesidad de justificar la ejecución del viario de borde propuesto; al tratamiento del suelo no urbanizable, entendiendo que no puede dividirse en categorías primarias y que debe regular las edificaciones permanentes que se están consolidando en el ya citado Camping; a la necesidad de inventariar la situación de la zona ganadera junto al arroyo de las Chaparras, considerando que es necesario realizar alguna iniciativa para mejorar sus condiciones ambientales y sanitarias; y a la necesidad de incluir en el Plan General un inventario de los caminos públicos municipales para su conservación.

- Red Eléctrica de España, recibida el 27 de junio de 2023.

Esta entidad informa que, según la información recibida, no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 28 de junio de 2023.

Esta Dirección General pone de manifiesto una serie de deficiencias en cuanto a los bienes integrantes del patrimonio cultural incluidos en el Documento Inicial Estratégico y en la Memoria informativa, concluyendo que el *“Avance del Plan General de Valdemaqueda deberá incorporar y actualizar no solo el listado de bienes sino también los criterios y grados de protección debiendo elaborar en sucesivas fases un Catálogo de bienes y espacios protegidos con el contenido que determinan tanto la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural como la ley 9/2001 del Suelo.”*

- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 28 de junio de 2023.

Este Organismo informa de las afecciones existentes, señalando que los *“Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ I-1, SUZ I-2, RG-ZV.01, RG-EQ.01, SUZ R-1, SUZ R-2, SUZ R-3 y el Ámbito de Actuación AA R-6 afectan a la zona de policía del arroyo de las Chorreras, mientras que los Ámbitos de Actuación AA R-2 y AA R-4 afectan al arroyo innominado afluente del anterior por la izquierda al sur del casco urbano”*, indicando respecto a este último que, si bien, en algunos tramos dicho cauce discurre en superficie, prácticamente el resto del arroyo, en su paso por el casco urbano, se encuentra soterrado mediante entubamiento, hasta su conexión con el arroyo de Las Chorreras, no constando en las bases de datos de este Organismo, autorización para el soterramiento de dicho cauce.

Por su parte, el informe realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre otras, relativas a la necesidad de presentar un estudio hidrológico para delimitar el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policial de los cauces afectados, así como un estudio de las zonas afectadas por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas

Finalmente, señala la necesidad de que los desarrollos urbanísticos que se realicen sobre terrenos que conformaban al dominio público hidráulico del arroyo innominado (AA R-2 y AA R-4) deben contemplar la recuperación de las características necesarias que le permitan cumplir los fines que den lugar a su calificación como dominio público hidráulico o bien, en caso de no ser viable, deben



promover la desafectación y posterior enajenación de los bienes que integraban dicho dominio público, para adecuar su situación jurídica a la realidad física.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 10 de julio de 2023.

Esta Unidad Administrativa emite informe sanitario-ambiental en el que señala la necesidad de integrar una serie de requisitos y recomendaciones para la protección de la población que resulte afectada, y en especial a la población vulnerable, siendo estos relativos a las plagas urbanas, a la exposición al gas radón en el interior de edificios y viviendas, al abastecimiento de agua de consumo humano, a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales y a las instalaciones y emplazamientos con amianto y contaminación del suelo.

Por su parte, el informe señala respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales, y en concreto en respecto a la previsión de creación de un Centro de Día para Mayores, que se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles que potencien los vínculos sociales e intergeneracionales. Finalmente, el informe indica que se estima prioritario la vinculación del Plan General con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente.

- Canal de Isabel II, recibida el 11 de marzo de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II y a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General, recogándose detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 8 de mayo de 2024.

Esta Subdirección General señala, en base a sus competencias, que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección los siguientes documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con finalidad divulgativa y al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento
- Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico
- Inventario de arquitectura contemporánea de interés
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua

Asimismo, el informe señala respecto de la protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial), que a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros, proponiendo a título indicativo una serie de consideraciones a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco.



- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 21 de mayo de 2024.

Esta Dirección General emite Informe en el que se señalan las afecciones del Plan General respecto a las siguientes figuras de protección ambiental:

- Espacios Red Natura 2000
- Montes en Régimen Especial: Montes Preservados
- Fauna y flora silvestres

El informe realiza una valoración de las afecciones producidas, estableciendo una serie de condiciones para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las figuras de protección competencia de la Dirección General, las cuales se deben plasmar en los diferentes documentos que forman parte del PGOU, principalmente en la normativa urbanística, en la memoria de ordenación, en los planos (de información y de ordenación), en el informe ambiental estratégico, así como en los diferentes documentos que lo desarrollen. Estas condiciones se recogen en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

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

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

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

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.* Respecto a los criterios básicos de utilización del suelo, dicho texto señala que, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *“atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

**Es por ello, que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda, suelo industrial y terciario en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.**



Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

### 2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

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

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

## 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Valdequera*, que ahora



se presenta. La información aportada, si bien, se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. En este sentido, resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando no solo las viviendas potenciales en ámbitos y sectores pendientes de desarrollo sino también las que pueden edificarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Respecto a las alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, estas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan.
- El sumatorio de la superficie bruta de las áreas homogéneas que figura en el cuadro incluido en el apartado 4.1.2.2.1 con la superficie total del suelo urbano que se indica en el resto del documento.
- No se ha localizado en el plano de clasificación y categorización del suelo la categoría de suelo no urbanizable de protección cultural.
- Debe aclararse el uso global de los sectores SUZ-I1 y SUZ-I2, ya que en algunos casos se indica que se destinan al uso industrial y en otros al uso de actividades económicas.
- Deben revisarse el color que figura en la leyenda del Plano PO-3 “Calificación, gestión y alineaciones” para la zona de ordenanza A, Casco Antiguo.
- No se incluyen las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable, en las cuales deberán recogerse todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.
- No se incluyen las normas urbanísticas del Plan General. Procede señalar en cuanto a las actuaciones que se permitan en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por 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, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas no prohibidas.
- El apartado 2.4.1.1.1 señala respecto a la categoría de suelo no urbanizable de protección preservado que se admite su incorporación al proceso urbanizador mediante Proyecto de Actuación Especial, mientras que la LSCM únicamente contempla dicho procedimiento para el suelo urbanizable no sectorizado.
- No se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- No se incluyen los estudios económicos del Plan General, los cuales deben considerar todas las medidas de protección del medio ambiente que se establezcan en el Estudio Ambiental Estratégico.



- De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- Deberá realizarse un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas. Deberá prestarse especial atención a las construcciones de carácter permanente que, en su caso, se pudieran estar consolidando en el camping “El Canto de la Gallina”, a los efectos de regular convenientemente su régimen normativo.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

### 2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.



- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:
  1. Clasificación del Suelo  
Campos mínimos: Clase
    - No deben de existir entidades duplicadas
    - No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos
  2. Categoría del Suelo  
Campos mínimos: Clasificación/categoría
    - No deben de existir entidades duplicadas
    - No deben existir huecos entre entidades adyacentes
  3. Ámbitos de Ordenación y Gestión  
Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
  4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales  
Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global
- Para facilitar el manejo de los documentos y aligerar su tamaño, puede prescindirse de aportar la cartografía base sobre la que se han delimitado los diferentes recintos, siendo suficiente aportar únicamente los polígonos correspondientes, los cuales deben estar adecuadamente identificados y georreferenciados.
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

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

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### 2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

De acuerdo con los datos que figuran en los anteriores apartados 1.7.1 y 1.8 del presente Documento de Alcance, se realiza el siguiente cuadro comparativo que recoge los porcentajes del término



municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta:

CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		AVANCE PGOU		NNSS SITUACIÓN ACTUAL
		%		%
<b>Suelo urbano</b>	<i>Consolidado</i>	1,59	<b>1,69</b>	<b>1,68</b>
	<i>No consolidado</i>	0,10		
<b>Suelo urbanizable*</b>	<i>Sectorizado</i>	0,30	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>
	<i>No sectorizado</i>	0,00		
<b>Suelo no urbanizable</b>			<b>98,01</b>	<b>98,32</b>

\* Suelo apto para urbanizar en las NNSS

A la vista de los datos que figuran en este cuadro, se señala lo siguiente:

- La superficie del término municipal clasificada como **suelo urbano** en la propuesta es similar a la de las NNSS en su estado actual, variando 0,01%, lo que suponen aproximadamente 0,30 Has. Tal y como ya se ha señalado en el apartado 1.8 de este Documento de Alcance, el suelo urbano lo constituye, además del suelo urbano de las NNSS y de las unidades de ejecución y sectores desarrollados (UE-1, UE-3, UE-6, UE-8 y SAU-1), *“los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado”*, sin que se especifique a qué suelos se está refiriendo.

Respecto a los 6 ámbitos de actuación de uso residencial propuestos en el suelo urbano consolidado, de acuerdo a la documentación aportada, se observa lo siguiente:

- o **AA-R1**: Este ámbito de actuación se corresponde con la parte sin desarrollar de la unidad de ejecución UE-4 de las NNSS. La parte de la unidad de ejecución que ha sido desarrollada ha sido incorporada al suelo urbano consolidado.
- o **AA-R2**: Este ámbito de actuación se corresponde con la unidad de ejecución UE-9 de las NNSS.
- o **AA-R3**: Este ámbito de actuación se corresponde con la unidad de ejecución UE-2 de las NNSS.
- o **AA-R4**: Este ámbito de actuación se corresponde con la unidad de ejecución UE-5 de las NNSS.
- o **AA-R5**: Este ámbito de actuación se corresponde con la unidad de ejecución UE-7 de las NNSS.
- o **AA-R6**: Este ámbito de actuación se corresponde con la parte sin desarrollar de la unidad de ejecución UE-10 de las NNSS. La parte de la unidad de ejecución que ha sido desarrollada ha sido incorporada al suelo urbano consolidado.

En cuanto a la restante unidad de ejecución de las NNSS sin ejecutar (UE-11), se ha incorporado directamente al suelo urbano consolidado con calificación de equipamiento.



Por su parte, se observa que también se ha incorporado al suelo urbano consolidado los terrenos previstos para el campo de fútbol, con calificación de equipamiento, los cuales se localizan separados del núcleo urbano y se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido con tolerancia de uso deportivo, sin que el mismo haya sido ejecutado.

A la vista de lo anterior, procede señalar que en la siguiente fase de tramitación deberán detallarse todos los nuevos terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en concreto, que los terrenos incorporados al suelo urbano consolidado (los terrenos previstos para el campo de fútbol y los incluidos en unidades de ejecución de las NNSS que no han sido plenamente desarrolladas), cumplen con las condiciones que establece el apartado 2.a del citado artículo.

- Respecto al **suelo urbanizable**, dado que las NNSS en su estado actual no contaban con sectores pendientes de desarrollo, toda la superficie propuesta en esta clase de suelo ocupa terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección, quedando incluidos todos ellos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado:
  - o Los sectores de uso residencial SUZ-R1, SUZ-R2, SUZ-R3 y SUZ-R4, ubicados al sur del núcleo urbano, ocupan terrenos que las NNSS clasificaban como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola y ganadero y por su interés forestal y paisajístico.
  - o Los sectores de uso industrial SUZ-I1 y SUZ-I2, ubicados al oeste del núcleo urbano, ocupan terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y paisajístico.
  - o El sector de uso terciario SUZ-T1, ubicado al este del núcleo urbano, frente al camping “El canto de la Gallina”, ocupa terrenos que las NNSS clasificaban como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y paisajístico.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.8, además de los sectores, se incluyen en el suelo urbanizable las redes generales RG-ZV.01 y RG-EQ.01, las cuales se adscriben a los mismos. Estas redes generales ocupan terrenos que las NNSS clasificaban como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola y ganadero.

Sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal y de lo que determine el órgano sustantivo, procede señalar respecto al suelo urbanizable, que, de acuerdo con lo manifestado en el presente informe, deberá motivarse suficientemente, ante el órgano sustantivo, las necesidades que justifiquen la inclusión de terrenos anteriormente protegidos en el suelo urbanizable, teniendo en cuenta, en especial, la situación del municipio dentro de la Red Natura 2000 y la presencia de montes preservados.

- En cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, como consecuencia de lo anteriormente señalado, se ha reducido del 98,32% de superficie del término municipal que preveían las NNSS en su estado actual al 98,01% que propone el Avance del Plan General.

A la vista de lo anterior, cabe recordar que debe tenerse en cuenta que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional



de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, se recuerda que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

### **Valoración de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:**

La Memoria informativa incluye en su apartado 2.3 un análisis de las tendencias futuras de población y viviendas en el municipio, según el cual, Valdequeda cuenta en el año 2022 con una población de 798 habitantes, entendiéndose este como el último dato disponible a la fecha de elaboración del documento. Dicho apartado señala que en el municipio ha existido una tendencia clara de crecimiento de población desde el año 1991 hasta el año 2013, a partir del cual se produjo un descenso del número de habitantes y cuya recuperación se está produciendo en los últimos años.

En cuanto a la estimación de la población futura en el municipio, se utiliza para su cálculo, conforme se indica el apartado 2.3.2 de la Memoria informativa, los siguientes métodos:

- Método de recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento, publicadas por el MOPU en 1977 (Modelo 1).
- Método geométrico, que consiste en considerar que a iguales periodos de tiempo corresponde el mismo porcentaje de incremento de la población (Modelo 2).

En ambos casos, el documento calcula la tasa de crecimiento con un horizonte temporal a 10, 20 y 30 años considerando los valores estadísticos del municipio, denominándolo “coeficiente municipal” y los valores estadísticos de los municipios colindantes, denominándolo “coeficiente zonal”, obteniendo los siguientes resultados:

- Modelo 1 (cuadro incluido en el apartado 2.3.2.1.e):

		Coeficiente Municipal	Coeficiente Zonal	Media ponderada
Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30 años)	Periodo 2024-2033	-8 Hab.	90 Hab.	58 Hab.
	Periodo 2024-2043	-15 Hab.	181 Hab.	116 Hab.
	Periodo 2024-2053	-23 Hab.	282 Hab.	180 Hab.



- Modelo 2 (cuadro incluido en el apartado 2.3.2.2.e):

		Coefficiente Municipal	Coefficiente Zonal	Media ponderada
Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30)	Periodo 2024-2033	3 Hab.	103 Hab.	70 Hab.
	Periodo 2024-2043	5 Hab.	208 Hab.	140 Hab.
	Periodo 2024-2053	7 Hab.	326 Hab.	220 Hab.

Según se señala en el apartado 2.3.3, las dos tasas municipales resultantes (coeficiente municipal) se traducirían en un estancamiento o progresiva reducción de la población en el municipio, por lo que para estudiar con mayor rigor la situación poblacional se realiza un análisis complementario sobre la población estacional, el cual determina que Valdequeda tiene una población estacional de 1.500 a 2.000 habitantes, los cuales deben considerarse en el cálculo final de la carga de población.

Respecto a la tendencia futura del parque de viviendas, conforme se señala en el apartado 2.3.4 de la Memoria informativa, se calcula en función de la carga de población considerada, del porcentaje de viviendas principales y secundarias y del ratio de habitantes por vivienda. Asimismo, se considera para el cálculo de la proyección de viviendas lo que denominan “coeficiente de corrección de rigidez”, que mayor las necesidades de vivienda debido a diversos factores derivados del funcionamiento del mercado inmobiliario, el cual queda fijado, en este caso, con un valor de 1,35.

De acuerdo con los criterios señalados, en los apartados 2.3.5.2 y 2.3.5.3 se determina las necesidades de vivienda para cada uno de los dos escenarios considerados en los horizontes temporales de 10, 20 y 30 años, resultando los siguientes valores (cuadro incluido en el apartado 2.3.5.4):

		Método 1	Método 2	Promedio	Viviendas año
Periodo de cálculo considerado	10 Años	89	108	<b>99 Viv.</b>	10
Periodo de cálculo considerado	20 Años	179	216	<b>197 Viv.</b>	10
Periodo de cálculo considerado	30 Años	278	339	<b>309 Viv.</b>	10

De esta manera, se consideran en el Plan General los valores de 99 nuevas viviendas como desarrollo máximo a 10 años, 197 viviendas a 20 años y 309 viviendas totales en un horizonte temporal de 30 años.

Respecto al suelo urbano vacante en el municipio y el número de viviendas a las que puede dar cabida, la Memoria informativa analiza en el apartado 2.2 la situación actual de las cinco áreas homogéneas propuestas por el Avance del Plan General, mostrándose en el siguiente cuadro de elaboración propia los principales parámetros obtenidos del análisis realizado:

Área Homogénea	Solares vacantes	Sup. Suelo vacante	% Suelo vacante	Nº Viv Suelo vacante
AH-01 Casco Antiguo	35	4.597,99 m <sup>2</sup>	10,01 %	85
AH-02 Ensanche Intensivo	85	65.978,91 m <sup>2</sup>	40,70 %	85
AH-03 Ensanche Extensivo	84	91.747,39 m <sup>2</sup>	25,32 %	80
AH-04 SAU-1	49	13.944,35 m <sup>2</sup>	13,77 %	49*
AH-05 Urbanización El Río	8	10.746,92 m <sup>2</sup>	17,05 %	8*

\* En las áreas homogéneas AH-04 y AH-05 los apartados correspondientes de la Memoria no señalan el número de viviendas potenciales en el suelo vacante, considerándose, en estos casos, que es igual al de solares vacantes.



Por otro lado, en el apartado 4.2.4 de la Memoria de ordenación, dedicado a la demanda de energía eléctrica señala que son 200 las viviendas vacantes en el suelo urbano consolidado, cifra que no coincide con el sumatorio de las viviendas que se señalan en el anterior cuadro.

Por su parte, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.8, la propuesta plantea en el suelo urbano consolidado reducciones en la dimensión mínima de parcela de varias zonas de ordenanza respecto a lo previsto en las NNSS, lo que deriva en un incremento considerable en el número de viviendas potenciales, por lo que la capacidad remanente del suelo que ya se encuentra urbanizado es aún mayor.

A la vista de lo anterior, resulta evidente que el municipio cuenta en el suelo ya urbanizado de amplia capacidad residencial, la cual puede dar respuesta a parte de las necesidades de vivienda del municipio, lo que debe considerarse en el dimensionado del Plan General.

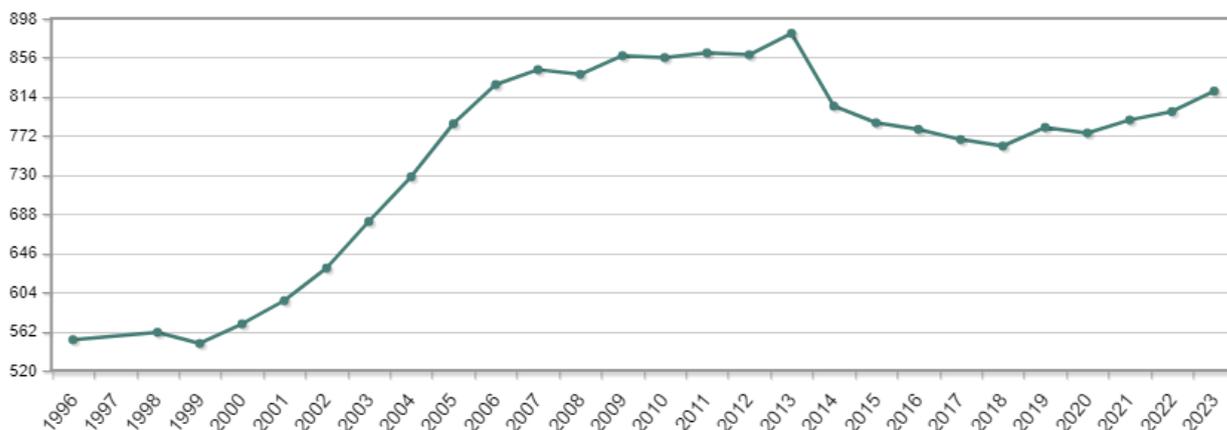
Sin tener en cuenta estos datos, la propuesta de Avance prevé los siguientes ámbitos de actuación y sectores de suelo urbanizable con uso residencial:

Clase de Suelo	Denominación	Superficie	Sup. Edificable Res	Coef. Edificabilidad	Nº Viv	Densidad Aprox.
SUNC	AA-R1	1,36 Has	5.241 m <sup>2</sup> c	0,39 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	26	19 viv/ha
	AA-R2	0,72 Has	2.227 m <sup>2</sup> c	0,31 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	13	18 viv/ha
	AA-R3	0,48 Has	1.955 m <sup>2</sup> c	0,41 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	10	21 viv/ha
	AA-R4	0,91 Has	3.581 m <sup>2</sup> c	0,39 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	17	19 viv/ha
	AA-R5	1,11 Has	4.875 m <sup>2</sup> c	0,44 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	22	20 viv/ha
	AA-R6	0,76 Has	1.739 m <sup>2</sup> c	0,23 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	11	14 viv/ha
SUZS	SUZ-R1	3,01 Has	9.032 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	54	18 viv/ha
	SUZ-R2	2,00 Has	6.014 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	36	18 viv/ha
	SUZ-R3	2,66 Has	7.973 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	48	18 viv/ha
	SUZ-R4	3,49 Has	10.466 m <sup>2</sup> c	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	63	18 viv/ha
<b>TOTAL</b>		<b>16,50 Has</b>	<b>53.103 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,32 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>300</b>	<b>18 viv/ha</b>

Por su parte, actualizando los datos estadísticos a los últimos disponibles se observa lo siguiente:

- La población en el municipio según el censo de población del Instituto Nacional de Estadística del año 2023 es de 820 personas, lo que supone que en el último año la población se ha incrementado en 22 habitantes, continuando con la recuperación de población de los últimos años que se señala en la Memoria informativa, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico obtenido del citado Instituto Nacional de Estadística:





- Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Valdemaqueda hay en este año un total de 854 viviendas, de las cuales 341 son principales (40%) y 513 no principales (60%). En términos porcentuales, estos datos son similares a los que señala la propuesta, que remite al Censo de Población y Viviendas del año 2011, si bien difiere en cuanto al número de viviendas totales, ya que en este caso señala que son 990 viviendas, de las que 350 viviendas son principales, 600 viviendas son secundarias y 35 viviendas están vacías.

A la vista de los datos anteriores, procede señalar las 300 viviendas propuestas en los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) parecen excesivas teniendo en cuenta la capacidad residencial potencial que tiene el suelo ya urbanizado en el municipio y que, considerando el ratio utilizado en el documento de 2,50 habitantes por vivienda y que el 40% de las nuevas viviendas sean principales, estas pueden dar cabida a una población de 300 habitantes, mientras que de las hipótesis de crecimiento planteadas, únicamente se justifica un crecimiento poblacional de entre 180 y 220 habitantes, cifra que se obtiene, además, por dar una mayor importancia a los datos estadísticos zonales que a los datos municipales, con los cuales se obtendría una variación de población para los 30 años próximos años de entre -23 y +7 habitantes.

De esta manera, se estima necesario realizar para la siguiente fase de tramitación lo siguiente:

- Deben actualizarse las previsiones de crecimiento poblacional y las necesidades de vivienda considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- Deben cuantificarse las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, ya sean en el suelo vacante o las que se deriven de los cambios normativos propuestos, considerando un escenario de evolución previsible, con hipótesis razonables, sobre la dinámica inmobiliaria, tal y como se establece en el artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La propuesta de crecimiento residencial en los nuevos desarrollos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) deberá dimensionarse adaptándose a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística. Especialmente, debe considerarse que los terrenos propuestos para el suelo urbanizable cuentan con alto valor ambiental, conforme indica la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, el cual se resume en el apartado siguiente, debiendo cumplirse las condiciones que a efectos de su protección establecen en el mismo.



### **Valoración de la propuesta de desarrollo industrial/terciario del Avance del Plan General:**

No se ha localizado en el documento técnico justificación de la necesidad de clasificar suelo destinado al uso industrial y terciario, si bien, la propuesta clasifica con estos usos a los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Clase de Suelo	Denominación	Uso Global	Superficie	Sup. Edificable	Coef. edificabilidad
SUZS	SUZ-I1	Industrial	1,47 Has	5.871 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	SUZ-I1	Industrial	0,88 Has	3.516 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	SUZ-T1	Terciario	1,80 Has	6.301 m <sup>2</sup> c	0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>			<b>4,15 Has</b>	<b>15.688 m<sup>2</sup>c</b>	<b>0,38 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>

Para la siguiente fase del procedimiento, es necesario justificar la necesidad de que la propuesta clasifique suelo destinado a los usos industriales y terciarios, analizando el número de parcelas destinadas a estos usos que se encuentran vacantes (o con las construcción paralizada como en el caso de la parcela terciaria ubicada junto al Camping), la ocupación, el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio, poniéndose en relación con el suelo vacante en los municipios próximos, redimensionando, en el caso de ser necesario, los sectores propuestos. Todo ello para dar cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y teniendo en cuenta, al igual que para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, que se propone ocupar terrenos con alto valor ambiental, debiendo cumplir con las condiciones que establece la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, el cual se resume en el apartado siguiente.

## **2.5. Protección del medio natural**

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal**

Con fecha 21 de abril de 2024 se recibe informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el cual se señala que el término municipal de Valdemaqueda se encuentra dentro del ámbito de las siguientes figuras de protección ambiental:

#### Espacios protegidos Red Natura 2000

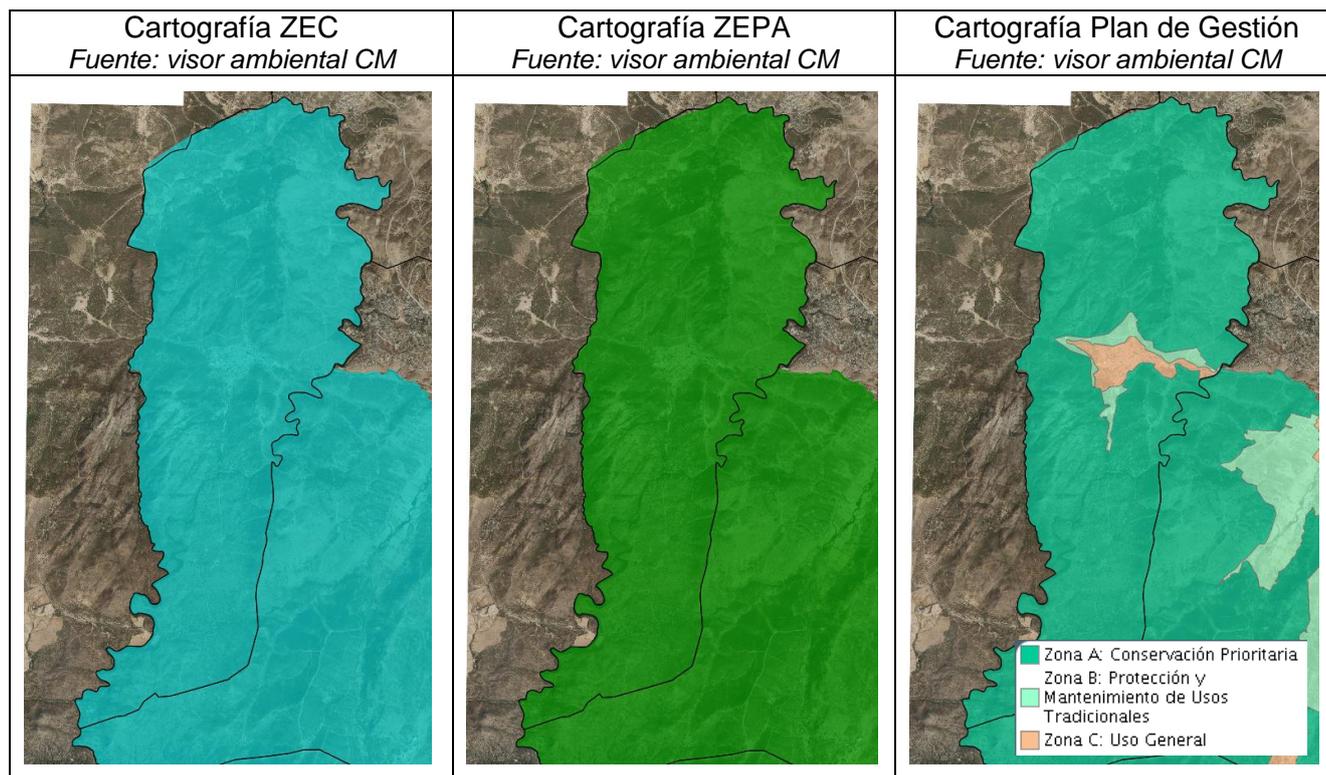
Toda la superficie del término municipal de Valdemaqueda se localiza dentro del ámbito del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio". Luego, la zona de actuación se encuentra dentro de:

- ZEC ES3110007, denominada "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio"
- ZEPA ES0000056, denominada "Encinares del río Alberche y río Cofio"



De acuerdo con la zonificación realizada en el plan de gestión aprobado por el citado Decreto en el municipio se encuentran superficies dentro de la:

- Zona C, de uso general
- Zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales
- Zona A, de conservación prioritaria



Además, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE2 (el marcado con \* se corresponde con un HICs prioritario):

Hábitats de interés comunitario	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
3260	Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de <i>Ranunculion fluitantis</i> y de <i>Callitriche-Batrachion</i>
8220	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
8230	Roquedos silíceos con vegetación pionera del <i>Sedo Scleranthion</i> o del <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i>
91E0*	Bosques aluviales de <i>Alnus glutinosa</i> y <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )
92A0	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340	Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

### Montes en Régimen Especial

En el municipio de Valdemaqueda se encuentran las siguientes superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, teniendo la condición de monte o terreno forestal, encontrándose todos ellos en el régimen jurídico administrativo especial de la citada norma:



- Montes de Utilidad Pública (MUP)

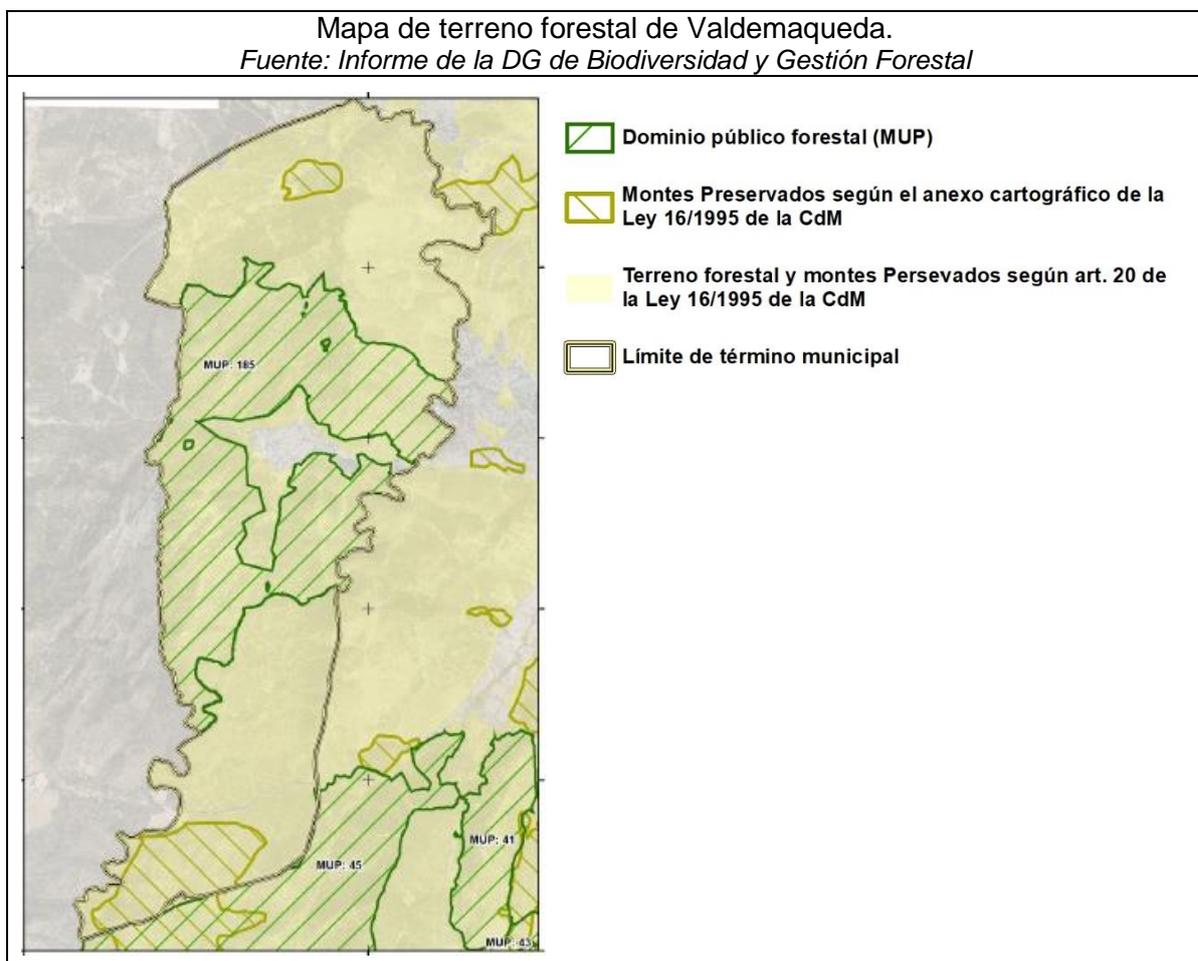
Se trata del monte incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública con el n.º 185 denominado Monte de Valdemaqueda. Los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, por razones de servicio público forman el dominio público forestal (artículo 12 de la Ley Estatal 43/2003 de Montes).

- Montes Preservados

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, entre otros, se consideran montes preservados los terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA). Luego, todos los montes o terrenos forestales son Montes Preservados.

Además, se encuentran ciertos montes poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y masas arbóreas de robledal y fresnedal que están incluidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid que de acuerdo con el artículo 20 de dicha norma tienen la categoría de montes preservados.

En la siguiente imagen, incluida en el informe, muestra el mapa de terreno forestal del término municipal de Valdemaqueda:



## Fauna y Flora Silvestres

- Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres

El término municipal es una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado de pastos, matorrales y linderos, constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad.

- Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs)

Todo el término municipal se encuentra en la IBA El Escorial - San Martín de Valdeiglesias.

Una vez descritas las figuras de protección ambiental incluidas en el término municipal de Valdemaqueda, el informe realiza una **valoración** de las afecciones producidas, estableciendo una serie de condiciones para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las figuras de protección competencia de la Dirección General, y que se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales descritos, debiendo plasmarse en los diferentes documentos que forman parte del PGOU, las cuales se resumen a continuación:

### Respecto a los espacios protegidos Red Natura 2000:

- El plan de gestión (apartado 5.1.5) establece: *“Los terrenos incluidos en las Zonas A (Conservación Prioritaria) y B (Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales) serán clasificados como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados o con clasificaciones asimilables a estos, tendrán la consideración de Zona C (Uso General). [...] Las propuestas de desarrollo urbanístico solo se podrán proyectar sobre las zonas C, de uso general. [...] se priorizarán los crecimientos colindantes con los núcleos actuales que sean fácilmente integrables con las tramas de servicios e infraestructuras ya existentes”.*

Según se indica en el informe, en la planificación se cumplen estas premisas, si bien, es necesario que el PGOU incluya un documento donde se justifique por el órgano responsable en urbanismo de la Comunidad de Madrid que se cumple la siguiente regulación respecto al crecimiento que se propone:

“Sin perjuicio de la necesaria justificación de las necesidades de crecimiento, el límite máximo genérico de superficie a ocupar en las nuevas propuestas de planeamiento para cada municipio, total o parcialmente incluido en el espacio protegido, se determinará por el órgano competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, el crecimiento no podrá superar una superficie superior al 10 % de la que se encuentre clasificada como suelo urbano y urbanizable sectorizado a la entrada en vigor del presente Plan de Gestión. [...]”

- El plan de gestión en el apartado 5.1.5. establece que [...] *las determinaciones de este Plan de Gestión prevalecerán sobre los planes de ordenación urbanística de los municipios incluidos en el espacio [...].* Por ello, el PGOU, en la Normativa Urbanística y en la definición de usos, debe considerar las directrices y el régimen de usos,



aprovechamientos y actividades según la zonificación, que debe completarse con las legislaciones sectoriales (por ejemplo, de carreteras u otras infraestructuras). Las características de las construcciones, en cualquier tipo de suelo, deben observar el citado plan de gestión.

- En la Colonia del Río, se presenta la siguiente situación señalada en la siguiente imagen: Hay dos pequeñas superficies que se localizan sobre zona B y zona A, siendo contrario a lo regulado en el plan de gestión de la ZEC y la ZEPA.



En fases posteriores de la tramitación del plan es necesario que el promotor presente una cartografía adecuada para comprobar que no hay interferencias entre el plan de gestión de la ZEC y la ZEPA y la planificación del PGOU.

- En caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación del medio ambiente serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el plan de gestión del ZEC y la ZEPA. Y así debe constar en la Normativa Urbanística en el apartado de interpretación de la documentación.

#### Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario (HICs):

- Por la metodología utilizada en la elaboración de la cartografía de HICs la tesela identificada con el n.º 137563 (formada por 91B0 y 92A0) se encuentra desplazada de su ubicación real que es la ribera del río Cofio que es como debe ser considerada en la elaboración del PGOU.
- Cualquier actuación en HIC deberá evitar su degradación.

#### Respecto a los montes en régimen especial:

- El PGOU debe realizarse considerando que todos los montes y terrenos forestales en Valdemaqueda se encuentran en el régimen jurídico administrativo especial regulado en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. De los montes sujetos a régimen especial declarados en el artículo 6 de la citada norma, en el ámbito del PGOU aparecen montes de Utilidad Pública y Montes Preservados.



- A la hora de clasificar los montes de régimen especial se deben observar las condiciones que se establecen en el apartado 5 de su informe.
- En cuanto la situación y delimitación del dominio público forestal, prevalecerá lo recogido en el plano de clasificación del suelo del PGOU. Si este plano contuviera discrepancias respecto al límite de los montes incluidos en el catálogo de montes de utilidad pública y sus deslindes, legalmente aprobados, prevalecerán los deslindes de los montes. Y así debe constar en la Normativa Urbanística en el apartado de interpretación de la documentación.
- La Ley forestal reconoce la posibilidad de cambio de uso forestal por el planeamiento urbanístico si bien establece la necesidad, además de una adecuada justificación y de la valoración ambiental de otras alternativas, de una compensación por pérdida del uso forestal (artículo 43)

Por tanto, en los artículos de la normativa urbanística que regulan el suelo urbano y el suelo urbanizable y en las fichas de cada ámbito o sector se debe indicar:

*“En aplicación de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal, según establece el artículo 43 de la misma, en todo suelo forestal que pretenda reclasificarse como suelo urbano o suelo urbanizable, se deberá presentar ante el órgano forestal autonómico una memoria valorada para su aprobación. Esta memoria debe determinar la superficie de pérdida de suelo forestal y la superficie final donde se va a realizar la reforestación, según los parámetros que establece el artículo 43”*

Se señalan en el informe las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria.

No podrá procederse por parte del Ayuntamiento a la recepción de las obras de urbanización de los ámbitos o sectores que no cuenten con el correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico, que certifique que los trabajos se han realizado de manera correcta y conforme a la memoria planteada, sin perjuicio de posibles modificaciones posteriores que se pacten entre el órgano forestal y el promotor.

- En la regulación de todos los suelos que son terreno forestal es necesario que la normativa urbanística especifique los siguientes preceptos:

*“El artículo 43 que establece que la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada por tener una fracción de cabida cubierta inferior al 30 %. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 %, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.*

*- Los usos de los montes o terrenos forestales deben ser compatibles con la legislación forestal.”*

Además de lo anterior, el informe establece condiciones respecto al catálogo de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, las redes de servicios o similares que se concretan en infraestructuras para la prestación de servicios públicos por operadores particulares, al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y al Catálogo de Fauna y Flora silvestre, las cuales pueden consultarse en el mismo y se deberán tener en cuenta para las siguientes fases de tramitación del PGOU.



## 2.6. Condiciones para la ordenación general

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

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

## 2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

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

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo.

Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.
- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.



- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- Los Planes Parciales que desarrollen los ámbitos de actuación y sectores de uso industrial estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

## 2.8. Condiciones para las Infraestructuras

### 2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

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



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

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir, en su caso, los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que *“en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”*, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, debe garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

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

### 2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 15 de junio de 2023 que el Plan en tramitación no afecta ni directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

Respecto a las afecciones a las carreteras de titularidad autonómica (M-537, M-505 y M-539), a la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, debiendo atenderse a lo que señale este Centro Directivo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, procede señalar con carácter general, que deberán realizarse plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

### 2.8.3. Infraestructuras ferroviarias

El término municipal es atravesado en su zona norte por la línea de ferrocarril convencional Madrid-Ávila.

A la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF, debiendo atenderse a lo que señale este organismo respecto a las afecciones del Plan General a sus infraestructuras.



#### 2.8.4. Infraestructuras de telefonía

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

#### 2.9. Condiciones para las zonas verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

#### 2.10. Protección del patrimonio cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de fecha 28 de junio de 2023 se señala lo siguiente:

- De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 8/2023 de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid (en adelante LPCCM) el documento debe contener lo siguiente:
  1. Bienes del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (artículo 28 de la LPCCM), que deben remitirse cada uno de ellos al régimen al que están sujetos según lo establecido en la ley (37 LPCCM y artículo 43 f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).



2. Bienes que, reúnen los requisitos del artículo 2 LPCCM y que puedan tener relevancia para el municipio, no están en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico (artículo 37.1 LPCCM).
  3. Bienes inmuebles que, tengan protección conforme a la normativa de protección de patrimonio urbano y arquitectónico (artículo 30.1 LPCCM).
- El Avance del Plan General hace referencia a la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico y deberá actualizarse a la ley 8/2023 dado que se amplía el número y categoría de bienes a proteger.
  - El documento presentado contiene únicamente diez bienes del Catálogo del Patrimonio Cultural (denominado Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico según la ley 3/2013) de los 68 actualmente recogidos. Están incluidos los bienes con código CM/159/0001 a CM/159/0010 y CM/159/0061 y CM/159/0063.
  - Figuran como Bien de Interés Patrimonial algunos elementos que por ministerio de ley deben ser Bienes de Interés Cultural, tanto en la ley 3/2013 derogada como en la actualmente vigente Ley 8/2023. Es lo que pasa con la picota o la cruz. Por otro lado, no se incluye en el listado ningún resto de las fortificaciones de la guerra civil que son muy numerosos en el municipio. Además, existen diversos elementos de arquitectura vernácula y carácter etnográfico de interés que no están contemplados en el documento.
  - De los yacimientos documentados solo se incluyen los correspondientes a los 10 primeros, ni siquiera, porque el 0001 no está incluido y en cambio sí lo está el 0009 que o se considera como tal sino solo BIP.
  - Se dice en el documento que existe un estudio previo realizado por la empresa ARGEA que deberá incorporarse al documento de avance y servir de base para el Catálogo definitivo.
  - En la pag. 245 del Documento Inicial Estratégico se establece que *“Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial Cultural todos los suelos que se encuentran en un yacimiento arqueológico. Su superficie es de 4.631 m<sup>2</sup>s. Su regulación es La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.”* Se debería aclarar que esto es así sin perjuicio del Casco histórico que configura el suelo urbano consolidado, y de otros yacimientos como la Ermita de Nuestra Señora del Socorro. Además, la superficie es incorrecta puesto que faltan muchos yacimientos por incluir y deberá ser ampliada.
  - El área homogénea Casco histórico ocupa un ámbito mucho mayor que el yacimiento arqueológico del mismo nombre, por lo que en el documento deberá quedar clara la distinción entre ambos. Esta confusión queda reflejada en el propio documento de memoria donde en el punto 2.2.2.8. Diagnóstico se menciona que esta misma área homogénea se encuentra incluida en el catálogo de bienes y espacios protegidos.
  - El informe aporta el listado de bienes incluidos actualmente en el Inventario de Bienes Inmuebles del patrimonio cultural, señalando que la no inclusión en el catálogo de alguno de estos bienes deberá ser suficientemente justificada.

El informe concluye señalando que las condiciones establecidas afectan al patrimonio cultural del municipio, por lo que deberán ser reflejadas donde y como corresponda dentro de la documentación del Plan General, incorporando y actualizando no solo el listado de bienes sino también los criterios y grados de protección. Asimismo, señala que deberá elaborarse en sucesivas fases un Catálogo de



bienes y espacios protegidos con el contenido que determinan tanto la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural como la ley 9/2001 del Suelo.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.” Según se señala, en el término municipal de Valdemaqueda se recogen en el Catálogo Regional los siguientes elementos:
  - Asentamientos: Colonia de Santa Ana y Barrio Atalaya
  - Infraestructuras: Diversos puentes históricos
  - Arquitectura civil: Horno de Pan, Potro de Herrar y 6 fuentes de postguerra
  - Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de San Lorenzo, Crucero en el atrio de la iglesia y Ermita de Nuestra Señora de los Remedios.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Valdemaqueda existen dos registros: La Casa Consistorial y la Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Valdemaqueda existen un total de 6 registros, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.



Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Finalmente, conviene señalar de nuevo respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que, conforme indica la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, se considera adecuado que las fichas de cada elemento del Catálogo incluyan las siguientes advertencias con el fin de prevenir posibles afecciones al medio natural por documentos urbanísticos y proyectos que desarrollen el PGOU:

- Reseñar que se encuentran afectados por las figuras de protección descritas indicando la legislación que las regula.
- Serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el plan de gestión de la ZEC y la ZEPA anteriormente citada.
- En las fichas de elementos que proceda, se favorecerá la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros realizando adaptaciones a los edificios que pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

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

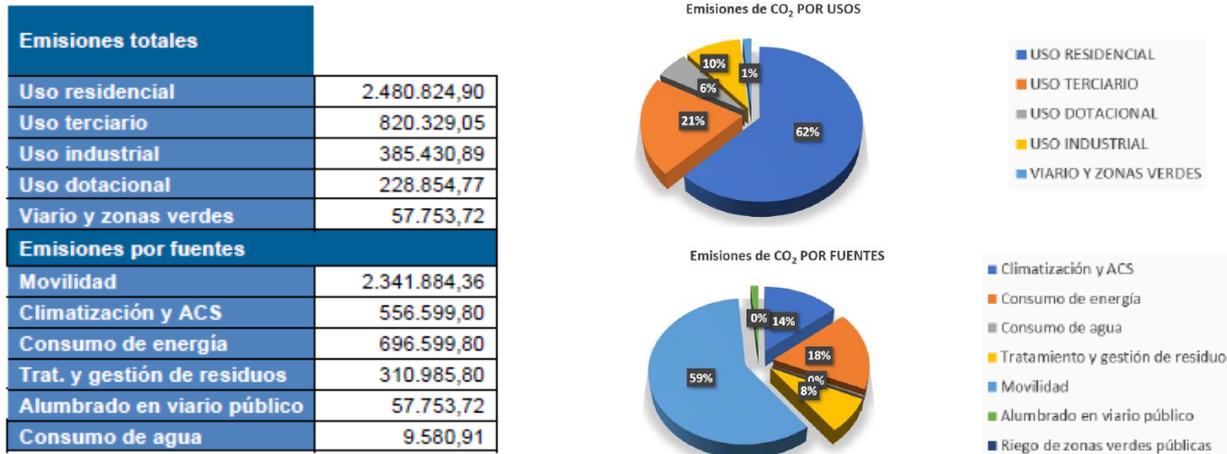
Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se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

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

En este sentido, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, el cual no ha sido incluido entre los objetivos del Plan General que se describen en la Memoria de ordenación.



Se analizan en el apartado 5 del Documento Inicial Estratégico los potenciales impactos ambientales de la propuesta, señalando respecto al cambio climático en el apartado 5.2.2 que el Avance incidirá incrementando la emisión de gases de efecto invernadero. Según se indica, se ha realizado una estimación de las emisiones en el Anexo I “Estudio de cambio climático”, si bien, este documento no ha sido localizado entre la documentación aportada. El citado apartado 5.2.2 del Documento Inicial Estratégico refleja en la siguiente tabla el resultado de las emisiones obtenido (en kg de CO<sub>2</sub>eq/año):



A continuación, se calcula la huella de carbono para el municipio con el Plan General a techo de planeamiento, obtenido como la suma del escenario actual y las emisiones relativas, conforme se refleja en la siguiente tabla:

	Emisiones del escenario actual o de referencia (Be)	Emisiones relativas (Re)	Emisiones del escenario absoluto u operacional (Ab)
<b>Emisiones totales</b>	<b>11.252.367,00</b>	<b>3.744.338,56</b>	<b>14.996.705,56</b>
Uso residencial	11.153.273,34	2.480.824,90	13.634.098,24
Uso terciario	-	820.329,05	820.329,05
Uso industrial	-	385.430,89	385.430,89
Viarío y zonas verdes	99.093,66	57.753,72	156.847,38
Emisiones por fuentes			
Movilidad	5.148.318,68	2.341.884,36	7.490.203,04
Climatización y ACS	4.911.249,33	556.599,80	5.467.809,13
Consumo de energía	773.826,90	696.599,80	1.470.426,70
Trat. y gestión de residuos	304.510,75	310.985,80	615.496,55
Alumbrado en viario público	99.093,66	57.753,72	156.847,38
Consumo de agua	15.367,67	9.580,91	24.948,58

Tal y como se observa en la tabla, se produce un aumento de las emisiones de GEI como consecuencia de lo establecido en el Plan General, que supondría un incremento de +3.744 ton CO<sub>2</sub>e/año. Según se indica, “este dato es el resultado del incremento de la superficie urbanizada, al aumentarse en 5,3 ha con nuevos desarrollos urbanísticos de actividades económicas, residenciales y terciarios”, si bien, se observa que esta superficie no coincide con la de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos en el avance.



Concluye el citado apartado señalando que el Plan General supondrá un efecto negativo al cambio climático, puesto que las emisiones aumentarán inevitablemente como consecuencia de los nuevos desarrollos urbanísticos. No obstante, se indica que las emisiones adicionales de GEI podrían reducirse respecto a las calculadas siempre que se apliquen las medidas oportunas de mitigación y eficiencia energética.

Respecto a la calidad del aire, señala el ya citado apartado 5.2.2 del Documento Inicial Estratégico que, *“según la red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid el municipio de Valdemaqueda presenta una calidad del aire es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivos para la protección de la salud humana superando en 27 ocasiones el umbral”*. Igualmente, se señala que el desarrollo del planeamiento propuesto previsiblemente producirá un incremento de las emisiones a la atmósfera con respecto a la situación actual, siendo los principales focos de emisión el tráfico de vehículos asociado a los futuros desarrollos y las actividades económicas desarrolladas, así como las calderas de calefacción, los calentadores de agua caliente sanitaria y las cocinas en las zonas de viviendas y actividades terciarias.

Finalmente, se concluye señalando que *“dada la equilibrada medida de la planificación urbanística propuesta la valoración a la calidad del aire por el incremento de contaminantes atmosféricos como consecuencia del desarrollo del Avance del Plan General, realizada en base a los indicadores descritos en el apartado anterior, se considera que la afección es de signo negativo, permanente, no acumulativo, no sinérgico, de extensión media, de ponderación baja, no reversible y con la posibilidad de aplicar medidas correctoras intensivas”*.

Sin perjuicio de lo señalado por el Documento Inicial Estratégico, para poder realizar una adecuada valoración de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre estos aspectos, es necesario que el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica incorpore un estudio específico de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.



- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
  - Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros).
  - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
  - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
  - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
  - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo es posible utilizar la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, elaborada por esta Dirección General y que está disponible a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/herramienta-huella-carbono-planeamiento-municipal>

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático aportado:



- **Metabolismo urbano:**  
Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.
- **Agua:**  
Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- **Materiales y residuos:**  
Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.
- **Movilidad y accesibilidad**  
Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).
- **Edificación y forma urbana**  
Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO<sub>2</sub>, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles



## 2.12. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la “*Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático*” publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

## 2.13. Protección frente a la contaminación acústica

### Caracterización de la situación acústica preoperacional:

El apartado 3.5.2 del Documento Inicial Estratégico señala que las infraestructuras de transporte que atraviesan el término municipal son los principales focos de ruido, si bien, únicamente se considerará a la hora de calcular las emisiones de ruido la carretera M-537, ya que las carreteras M-539, M-505 y la línea de ferrocarril Madrid-Ávila no atraviesa ninguna zona habitada. Para la caracterización de los focos de ruido se ha utilizado el Estudio de Tráfico de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid del año 2012.

Respecto al resto del viario del municipio, se señala que al tener como función el acceso a las viviendas, por sus secciones (calles estrechas) y por las pendientes pronunciadas existentes las velocidades por las que se puede circular son bajas, no siendo consideradas como focos emisores de ruido.

Conforme se señala en el apartado 3.5.2.1, para el periodo Día (Ld) y Tarde (Le), “*el suelo urbano consolidado de Valdemaqueda presenta unos niveles acústicos dentro de los límites establecidos en la Ley 37/2003 y los decretos que lo regulan, a excepción de las primeras fachadas más próximas a la M-537, donde se superan estos límites. Las situaciones más destacables por ser desfavorables a la legislación son la del centro de salud al que afecta en la fachada principal donde se registran 2 dB(a) por encima de lo permitido por la legislación y el centro sociocultural donde si existen valores 10dB(a) por encima de lo permitido*”.

Para el periodo Noche (Ln), la situación es desfavorable en las fachadas colindantes con la carretera, destacando la situación del Centro Sociocultural, donde se superan los límites en la mayor parte del edificio, si bien, al no estar en funcionamiento durante el periodo nocturno no se valora esta incidencia.



## Caracterización de la situación acústica postoperacional.

Respecto a la situación acústica postoperacional se indica en el apartado 5.2.2 del Documento Inicial Estratégico que se ha realizado un cálculo de los niveles sonoros generados por el tráfico mediante el modelo indicado en la Orden PCI/1319/2019 de 7 de diciembre, habiéndose obtenido las siguientes conclusiones:

- *“En la mayor parte de las situaciones estudiadas los niveles sonoros límite se cumplen en el entorno de las vías de tráfico que circundan a los diferentes Sectores, es decir, dentro de la zona de protección de éstas.*
- *En la actualidad el término de Valdemaqueda no presenta problemas acústicos importantes. Los nuevos desarrollos propuestos en el término municipal llevan asociado un aumento de vehículos que conlleva un incremento del ruido en la zona donde la situación es menos favorable, la Travesía 2 de mayo. Pese al incremento de tráfico no existen notables diferencias entre la situación preoperacional y postoperacional en la travesía”.*

El Documento Inicial Estratégico se refiere en los citados apartados a un Estudio de Ruido del que se han extraído las conclusiones señaladas, si bien, este Estudio no se ha localizado entre la documentación aportada. En cualquier caso, para poder valorar las afecciones y determinar la viabilidad de los usos propuestos, el documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico completo que incluya, entre otros aspectos, una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras. Dicho estudio deberá elaborarse conforme a las siguientes directrices:

### Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

#### A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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

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

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural,



establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

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

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

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

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

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

## B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

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

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

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

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.



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

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

### Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

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

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.



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

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 7 de marzo de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

### Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del PGOU de Valdemaqueda es de 683 m<sup>3</sup>/día (7,9 l/s), de los que 186 m<sup>3</sup>/día (2,2 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 497 m<sup>3</sup>/día (5,7 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 18,9 l/s.

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

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

### En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Valdemaqueda se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P. desde la ETAP de La Aceña. El abastecimiento actual al municipio se realiza desde el depósito situado al norte del casco urbano al que llega la "Arteria Ramal Depósito de Valdemaqueda" de 150 mm de diámetro, que parte de la conducción "Arteria Entronque-Robledo de Chavela" de 250 mm de diámetro y ésta, a su vez, de la conducción "Arteria Aceña-Entronque" de 500 mm de diámetro.

La conducción "Arteria Ramal Depósito de Valdemaqueda" alimenta el depósito local, de 1.000 m<sup>3</sup> de capacidad, desde el que se regula el abastecimiento al municipio

- En cuanto a la aducción: El caudal demandado por los nuevos desarrollos del municipio de Valdemaqueda, junto con el incremento de caudal que se producirá por los planeamientos vigentes de los otros municipios que se abastecen desde la ETAP de la Aceña, hace que la capacidad de la conducción de aducción "Arteria Entronque-Robledo de Chavela" de 250 mm de diámetro no sea suficiente para satisfacer la demanda futura, por lo que deberá ampliarse su capacidad.
- En cuanto a la capacidad de regulación: El municipio de Valdemaqueda cuenta con un depósito de 1.000 m<sup>3</sup> de capacidad, al norte del casco urbano, que resulta insuficiente para garantizar el suministro a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU, por lo que será preciso ampliar su capacidad de regulación.
- En cuanto a la red de transporte y la red de distribución: La tubería de transporte de 250 mm de diámetro y fundición dúctil, que parte del depósito y llega hasta la red de distribución tiene



capacidad suficiente para el suministro de la demanda futura prevista en el Avance. No así la red de distribución existente que deberá ampliarse.

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el avance del PGOU, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- En cuanto a la aducción:
  - Parte proporcional del Refuerzo de la “Arteria Entronque-Robledo de Chavela” mediante la ejecución de una tubería de fundición dúctil (en adelante FD) y 200 mm de diámetro.
  - Ejecución de una nueva tubería de FD y 150 mm de diámetro de Refuerzo de la aducción local hasta la ampliación del depósito de Valdemaqueda.
- En cuanto a la regulación:
  - Ampliación de la capacidad de regulación en 1.000 m<sup>3</sup> adicionales, hasta un volumen total de 2.000 m<sup>3</sup>. En el PGOU deberá calificarse el suelo necesario para esta ampliación y representar sus terrenos en los planos correspondientes.
- En cuanto a la red de transporte y distribución:

De acuerdo con la información ahora disponible, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras:

- Nuevo semianillo de distribución de 150 mm y FD, que discurrirá por los nuevos sectores residenciales propuestos al suroeste del casco urbano, sectores SUZ-R01, SUZ-R02, SUZ-R03 y SUZ-R04. Este semianillo conectará en tres tuberías existentes de 200 mm de diámetro y FD de la red actual de distribución: en la confluencia de las avenidas del Tocador y de las Acacias, en el Camino de Villaescusa, y en la avenida del Puente Romano.

Estas nuevas infraestructuras o actuaciones deberán ser contemplados, para su estudio detallado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en las sucesivas fases de aprobación del planeamiento.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Documento de Avance se definirán en los respectivos *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior*, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

#### En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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



De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su aprobación.

#### En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del PGOU de Valdemaqueda, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, asciende a 550 m<sup>3</sup>/día, de los que 149 m<sup>3</sup>/día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 401 m<sup>3</sup>/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.

#### En cuanto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el PGOU de Valdemaqueda, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

- En cuanto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Valdemaqueda depura sus aguas residuales en la EDAR de Valdemaqueda, situada al sur del casco urbano, y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos en suelo urbano y suelo urbanizable, se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR, según las necesidades de planeamiento, siendo necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras de ampliación. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la EDAR, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.



- En cuanto a las redes de saneamiento:

Según se indica en la documentación remitida, las redes de saneamiento para los desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del PGOU serán de tipología separativa.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación ni en las conexiones de los ámbitos a las redes municipales.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos de urbanización de los ámbitos deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se indica que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

De acuerdo con la documentación recibida, los vertidos de las aguas pluviales se realizarán a los arroyos próximos a estos nuevos desarrollos, previa instalación de depósitos anti DSS, en cumplimiento con lo recogido en los dos Reales Decretos mencionados en el párrafo anterior.

Además, en el proyecto de urbanización de cada ámbito, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

Igualmente se deberán hacer las reservas de suelo necesarias para los tanques de laminación a ejecutar asociados a los aliviaderos existentes de acuerdo con el Plan Hidrológico del Tajo de febrero de 2023 y al Real Decreto 665/2023 que modifica del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 31 de agosto de 2023.



En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el RD35/2023 de Modificación del Plan Hidrológico del Tajo, así como al RDPH según el reciente RD 665/2023.

Al ser la red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, deberá ser el Ayuntamiento de Valdemaqueda, quien indique y autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de saneamiento no resulte alterado negativamente por la incorporación de los incrementos de vertidos generados por los nuevos desarrollos propuestos en el Avance.

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los Proyectos de urbanización, y en previsión de una futura gestión de la red de alcantarillado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., se propone que éstos cumplan las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.

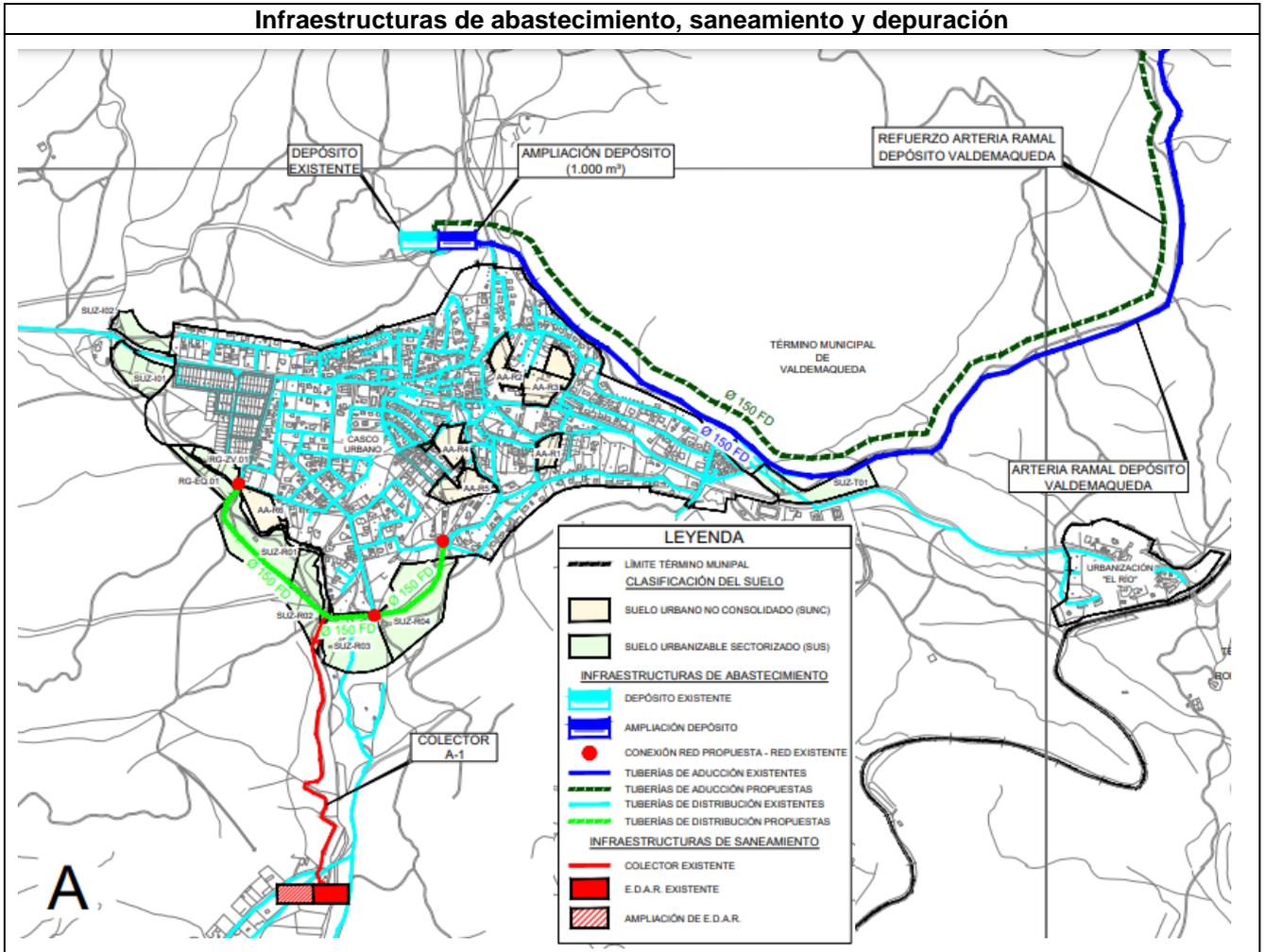
Así mismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemaqueda, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

#### Plano de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración.

El informe de Canal de Isabel II incluye como anexo I el plano de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración señaladas anteriormente, el cual se incluye en la siguiente imagen:





**Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

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

Se señala que en el artículo 4.2.1 Infraestructuras de Abastecimiento de la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Valdemaqueda, se han incluido expresamente el texto del párrafo anterior.

Por último, se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020) y por las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2. 2020).



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

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

Respecto al abastecimiento actual se considera como infraestructura básica supramunicipal el tramo de la “Arteria Entronque-Robledo de Chavela” que discurre por el término municipal de Valdemaqueda e infraestructuras generales la “Arteria Ramal Depósito Valdemaqueda”, y el depósito regulador existente. En cuanto al abastecimiento futuro, sería infraestructura básica supramunicipal el tramo de Refuerzo de la “Arteria Entronque-Robledo de Chavela” e infraestructuras generales el Refuerzo de la “Arteria Ramal Depósito Valdemaqueda” y la ampliación del depósito local existente.

Respecto al saneamiento actual se consideran como infraestructuras básicas generales, el colector A1, la EDAR de Valdemaqueda y su emisario de vertido Z-1, según denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, y en cuanto al saneamiento futuro, la ampliación de la EDAR de Valdemaqueda.

### En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

Tal y como se detalla en el informe, en el término municipal de Valdemaqueda existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Valdemaqueda, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o agua reutilizada, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General de Valdemaqueda deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.



El Plan General de Valdemaqueda deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022. Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, S.A., M.P., que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes. Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II, S.A., M.P. podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se establecerá en las normas urbanísticas del Plan General de Valdemaqueda que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General de Valdemaqueda recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El Plan General de Valdemaqueda incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General de Valdemaqueda no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas *“la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”*, por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

#### Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

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



Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A., M.P. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un convenio a suscribir entre el ayuntamiento de Valdequera, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU de Valdequera.



Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: “Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

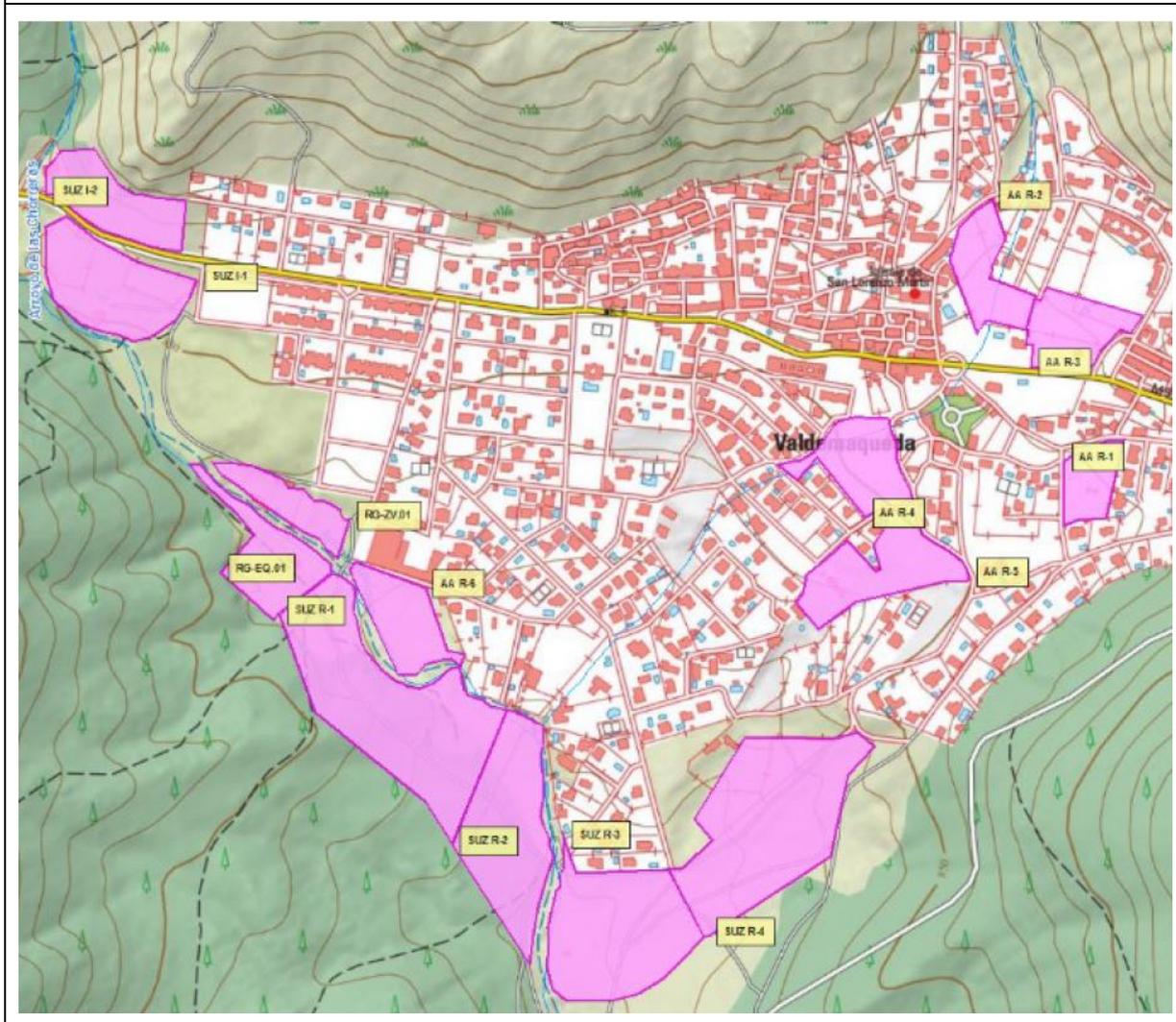
## 2.15. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 28 de junio de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ I-1, SUZ I-2, RG-ZV.01, RG-EQ.01, SUZ R-1, SUZ R-2, SUZ R-3 y el Ámbito de Actuación AA R-6 afectan a la zona de policía del arroyo de las Chorreras, mientras que los Ámbitos de Actuación AA R-2 y AA R-4 afectan al arroyo innominado afluente del anterior por la izquierda al sur del casco urbano.
- Respecto al arroyo innominado que cruza por el casco urbano de Valdequeda, en el informe con referencia IPL-0150/2019 se puso de manifiesto que, en el reconocimiento sobre el terreno realizado por el Servicio de Vigilancia, se constata la existencia de un arroyo innominado, que resulta tributario del arroyo de Las Chorreras y que si bien en algunos tramos dicho cauce discurre en superficie, prácticamente el resto del arroyo, en su paso por el casco urbano, se encuentra soterrado mediante entubamiento, hasta su conexión con el arroyo de Las Chorreras. A este respecto, consultadas las bases de datos de este Organismo, no consta autorización para el soterramiento del cauce del mencionado arroyo innominado. Dicho arroyo innominado es un cauce público que forma parte del dominio público hidráulico del Estado, siendo un bien inalienable, imprescriptible e inembargable y, por tanto, no susceptible de expropiación.
- Los Sectores SUZ R-4, SUZ T-1 y los ámbitos de actuación AA R-1, AA R-3 y AA R-5 se comprueba que se sitúan fuera de la zona de policía de cauces públicos.



Afecciones a cauces de los sectores propuestos en el PGOU  
Fuente: Figura 4 del informe de la CHT



Una vez señaladas las afecciones, el informe indica que para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberá analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar el estudio hidrológico y los

cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Además de lo anterior el informe señala respecto al arroyo innominado que ha sido entubado a su paso por el casco urbano que el tramo modificado de este arroyo no puede reconocerse como un cauce de dominio público hidráulico, por no reunir los requisitos establecidos en la legislación de aguas, concretamente en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No obstante, dicha pérdida de características se ha producido por la ejecución de las obras de canalización y posteriores desarrollos urbanísticos en el tramo indicado. En este sentido señala que los desarrollos urbanísticos que se realicen sobre terrenos que conformaban al dominio público hidráulico del arroyo innominado (AA-R.02 y AA-R-04) deben contemplar la recuperación de las características necesarias que le permitan cumplir los fines que den lugar a su calificación como dominio público hidráulico o bien, en caso de no ser viable, deben promover la desafectación y posterior enajenación de los bienes que integraban dicho dominio público, para adecuar su situación jurídica a la realidad física, ya que, como se ha comentado, el dominio público hidráulico no puede ser objeto de aprovechamiento urbanístico.

## 2.16. Protección de la calidad de los suelos

Con fecha 16 de junio de 2023 el Área de Planificación y Gestión de Residuos emite informe en el ámbito de sus competencias en el que señala lo siguiente:

- Según se expresa en el documento: *“en el análisis histórico de los usos desarrollados en los ámbitos previstos por el planeamiento propuesto realizado, se puede observar que en todos los suelos urbanizables destinados a usos residenciales, industriales y equipamientos no han presentado ninguna actividad potencialmente contaminante durante todo el periodo analizado (1946-2022)”*, con la excepción de las zonas consideradas potencialmente conflictivas (explotación ganadera, EDAR, edificaciones ligadas a explotaciones agrarias en suelo no urbanizable y antiguo vertedero de inertes).

Cabe señalar que, para las actividades existentes en el ámbito del Plan General actualmente en activo, sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación el artículo 3.4, en relación con los Informes de Situación del Suelo y de clausura de actividad potencialmente contaminante, lo que deberá quedar reflejado en el documento normativo del Plan General.



Además de las que se hacen constar expresamente en el documento, se detecta la presencia de diversas instalaciones en las que parecen tener lugar actividades de gestión de residuos en suelo urbano. En el supuesto de tratarse de gestores de residuos, esta actividad se encuentra incluida en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, por lo que estaría sometida asimismo a lo establecido en su artículo 3.4, siendo éste de aplicación cuando se proceda al cese de la misma. En el supuesto de ser una acumulación descontrolada de residuos, será de aplicación el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto o el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos en los emplazamientos correspondientes. En este caso, se presentará un informe de situación del suelo cuando se solicite por parte de los propietarios de los suelos afectados una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Además, tanto en suelo urbano como urbanizable, se aprecia, de acuerdo con las fotografías aéreas, la existencia de puntos dispersos de acumulación de residuos, por lo que se tendrá en cuenta que, con carácter previo a los trabajos de ejecución de obras, con el fin de asegurar su carácter y tipología, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio). Y, en cuanto a su gestión, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

Si se detectaran residuos de carácter peligroso o indicios de afección a la calidad del suelo, se deberá proceder a la realización de la investigación correspondiente. La cual deberá ser puesta en conocimiento de esta Dirección General para que pueda ser evaluada e informada con carácter previo a la implantación de cualquier actividad en el emplazamiento.

Todo ello deberá quedar expresamente reflejado en la normativa del Plan General.

- Respecto a los sectores delimitados en suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, se deberá proceder al establecimiento del blanco ambiental de la situación preoperacional que servirá de base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. No obstante, siempre que, como se expresa en el documento presentado, el desarrollo de estos ámbitos se lleve a cabo mediante un Plan Parcial, u otra figura de planeamiento de desarrollo, las determinaciones que deban ser aplicadas para la realización del Estudio de Caracterización Analítica que permitan establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional, deberán incluirse en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental del Plan General, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II), cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, elaboradas desde esta Dirección General y que se aportan como anexo al informe.
- En el documento normativo del Plan General deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Finalmente, cabe señalar que, con posterioridad a la emisión del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos ha entrado en vigor la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la



Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establece la misma respecto a la protección de la calidad de los suelos.

## 2.17. Residuos

De acuerdo con lo indicado en el apartado 3.5.5 del Documento Inicial Estratégico, el municipio de Valdemaqueda se encuentra dentro de la Mancomunidad de la Sierra Oeste, la cual cuenta con una serie de instalaciones para la correcta gestión de los residuos urbanos de este territorio.

Por su parte, el apartado 5.2.9 de dicho documento señala que el incremento del suelo urbanizable propuesto en el Avance producirá un aumento tanto en el ámbito de los residuos generados como en el de su gestión. En este sentido, la valoración de la afección sobre la gestión de los residuos se considera negativa, de magnitud baja, permanente, no acumulativo, no sinérgico, de extensión baja, de ponderación baja, no reversible y con posibilidad de medida correctoras intensivas.

En cualquier caso, se recuerda que de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

### Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

A este respecto, señala el ya citado apartado 3.5.5 del Documento Inicial Estratégico, que el municipio dispone de un punto limpio situado en el camino de Villaescusa a Valdemaqueda, en el área ganadera



ubicada al sur de término municipal, junto a la EDAR. Consultado el plano de “Clasificación y categorización del suelo”, se observa que los terrenos ocupados por el punto limpio se clasifican como suelo no urbanizable de protección natural, mientras que el plano de “Calificación gestión y alineaciones” no incluye en su área visual la zona en la que se ubica el punto limpio, por lo que se desconoce si se califica como red pública.

Es por ello que, la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe aclarar la calificación de los terrenos ocupados por el punto limpio, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

## 2.18. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 10 de julio de 2023 considera necesario incluir medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación, las cuales se resumen a continuación:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se debe conocer, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, qué características tiene la población que pueda verse afectada, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Así, y con objeto de dar cumplimiento al artículo 29 de la Ley 21/2013 de diciembre de evaluación ambiental, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y alternativas propuestas.

El Diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia de los ámbitos objeto del Plan, en fase de obras y en fase de funcionamiento, con los potenciales efectos adversos para la población. El inventario se referirá a la distancia respecto a las zonas habitadas más próximas, actuales y previstas por el ordenamiento. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos descritos en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable.

En este sentido y respecto a la caracterización ambiental del ámbito, en la documentación se cita el impacto por ruido derivado del tráfico de la carretera M-537; principal foco emisor, afecta a las fachadas de los edificios colindantes con la misma. Así, se indica que las situaciones más desfavorables se registran en dos Centros con población vulnerable, el Centro de Salud y el Centro Sociocultural, donde se superan los valores contemplados en la normativa. En la fachada principal del Centro de Salud se registran 2 dB(a) por encima de lo permitido por la legislación y el centro sociocultural donde existen valores 10dB(a) por encima de lo permitido, siendo extrapolable tanto al periodo de día (d) como al periodo de tarde (e). Por ello, se deberán acometer las medidas correctoras oportunas que garanticen los niveles legales de acuerdo a la normativa vigente respecto a las áreas de sensibilidad acústica (uso sanitario, docente o educativo, cultural) y las condiciones exigidas en las zonas de superación del nivel de ruido.

- Respecto a los criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas urbanas, se señala que la presencia de nuevos usos urbanos y dotaciones públicas y de ocio en las proximidades de cauces fluviales, como es el caso de las propuestas descritas en el estudio, relativas a la



creación de dos espacios libres junto al río Cofio, arroyo del Gorrional y de la Puebla..., así como, el embalse de Valdemaqueda, supone una mayor exposición de la población a dichas plagas, con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y transmisión de enfermedades.

Por todo ello, se trata de un impacto potencial crítico que requiere una gestión especial a través de un Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento de Valdemaqueda o en coordinación con éste Plagas (PGP), que el Programa de Vigilancia Ambiental del DAE deberá incorporar, tanto en la fase de obras como en la fase operativa. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas, se señala que en la caracterización geológica que ha sido llevada a cabo en el DAE, no se han tenido en cuenta los posibles riesgos que pueden afectar a las edificaciones derivados de la radiación ionizante procedente del terreno, aunque en dicha documentación se refleja la composición geológica del municipio con materiales ígneos y metamórficos y afloramientos graníticos propios de la Sierra de Guadarrama. Así, teniendo en cuenta que dichos materiales son fuente de radiación natural emitiendo gas radón que suele acumularse al ser más denso que el aire en las plantas bajas de los edificios (sótanos, garajes, etc.), se deberá tener en cuenta en los edificios de nueva construcción y rehabilitación ya que el gas radón en el interior es un problema importante de salud pública.

Así, en la Normas Urbanísticas será de aplicación el Código Técnico de la Edificación en las determinaciones generales de urbanización y de la edificación. A este respecto, es preciso reseñar que el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE) introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, recoge un listado de municipios en los que se considera una probabilidad significativa de presencia de radón en edificios allí construidos sin medidas de protección. El término municipal de Valdemaqueda, se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay una probabilidad significativamente alta de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia.

Por lo tanto, ya que el PGOU propone acoger hasta un máximo de 85 nuevas viviendas en suelo vacante, al objeto de dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, será imprescindible que, en las Normas Urbanísticas del planeamiento se apliquen estos requisitos, con el fin de evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en Establecimientos públicos con población más vulnerable como: colegios, guarderías, establecimientos de mayores o centros sanitarios asistenciales. La Intervención de adecuación radiológica será esencial en el Centro de Día para la tercera edad.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se indica que la red de abastecimiento propuesta, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*. Así, el gestor del abastecimiento (Canal de Isabel II) deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de



proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

En relación al agua de los manantiales y pozos de la zona cuyo destino sea la producción de agua de consumo, debido al sustrato granítico-paleozoico del terreno y, a efectos del control y vigilancia de las sustancias radioactivas, el titular de la captación cumplirá los requisitos determinados en el citado Real Decreto 3/2023.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, se señala que, dado que la planificación del ámbito otorga una superficie destacada a la implantación de zonas verdes, al objeto de protección de la salud de la población usuaria, en el diseño de estos espacios deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente. Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Asimismo, respecto al inventario de mobiliario urbano, deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente

- Respecto a las instalaciones y emplazamientos con amianto y contaminación del suelo, se considera de interés desde el punto de vista sanitario y de protección de la salud de la población en cuanto al amianto, el cumplimiento del requerimiento contenido en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y su Disposición adicional decimocuarta, denominada: Instalaciones y emplazamientos con amianto*, que otorga un plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley para que los Ayuntamientos elaboren un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto incluyendo un calendario que planifique su retirada. Tanto el censo como el calendario, que tendrán carácter público, serán remitidos a las autoridades sanitarias, medioambientales y laborales competentes de las comunidades autónomas, con el objeto de verificar, respectivamente, que se han retirado y enviado a un gestor autorizado. Esa retirada priorizará las instalaciones y emplazamientos atendiendo a su grado de peligrosidad y exposición a la población más vulnerable. En todo caso las instalaciones o emplazamientos de carácter público con mayor riesgo deberán estar gestionadas antes de 2028.

Por otro lado, respecto a la contaminación del suelo, el análisis histórico de los usos de desarrollo en los ámbitos previstos por el planeamiento, concluye que los suelos no han presentado ninguna actividad potencialmente contaminante durante todo el periodo analizado (1946-2022). Sin embargo, se indica la existencia de dos áreas que pueden ser potencialmente conflictivas en este aspecto: EDAR Valdequeda y explotación ganadera de ovino "El Carbonal", esta última con graves problemas de contaminación del suelo y aguas (Ej. Arroyo



Rodajas) por ausencia de red de saneamiento. Así, cuando el uso futuro de estos ámbitos sea residencial, verde y dotacional de uso público y, la caracterización analítica determinara presencia de contaminantes en concentraciones superiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) correspondientes, se implementarán las medidas necesarias para compatibilizar los citados usos futuros con el estado del suelo y de las aguas subterráneas.

En este sentido, será el Organismo competente en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, quien deberá determinar si las citadas áreas constituyen un escenario de riesgo. En el caso de que el nivel de riesgo para la población fuera inaceptable, se deberá gestionar dicho riesgo mediante su eliminación y/o minimización, a través de un Plan de descontaminación preferiblemente, o en su defecto mediante reducción/eliminación de las vías de exposición hasta niveles aceptables, aplicando las Mejores Técnicas de Remediación para alcanzar un elevado nivel de protección adecuado.

- Respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales, y en concreto, respecto a la previsión de creación de un Centro de Día para Mayores, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles que potencien los vínculos sociales e intergeneracionales, indicando que la implantación de nuevos modelos de alojamiento, ocio y recreo alternativo para personas vulnerables, con beneficios probados sobre la salud y el bienestar de nuestros mayores, son iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS) y el II Plan de acción denominado “Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023”. Con objeto de garantizar la salud de los usuarios del futuro Centro de Día previsto, se aporta en el informe un enlace en el que se puede consultar la “Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público”, la cual puede resultar de utilidad desde el punto de vista sanitario-ambiental.
- Respecto a la planificación concurrente, se estima prioritario la vinculación del Plan General con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: “6.14. Ciudades Saludables” en la que se propone líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.

## 2.19. Tráfico y movilidad

El documento presentado no incluye un estudio específico de movilidad, no obstante, señala el apartado 5.2.11 del Documento Inicial Estratégico al respecto que *“la nueva planificación promueve el incremento de los suelos urbanizables, lo que previsiblemente dará lugar a nuevas rutas de transporte y a una cierta intensificación del tráfico en las ya existentes”*, concluyendo *“se considera que globalmente el Avance supondría una afección a la movilidad cuya estimación presenta una valoración de la afección como negativa, de magnitud baja, permanente, no acumulativa, sinérgica, de extensión baja, de ponderación baja, no reversible y con posibilidad de medida correctoras intensivas”*.

Sin perjuicio de lo que señale la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en su informe preceptivo, se considera necesario que el documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental incorpore un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.



Finalmente, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

## 2.20. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 20 de mayo de 2024 para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:

- *“El PGOU debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*
- *Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:*
  - o *Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Se aconseja ángulos de emisión de las luminarias no superiores a 70º. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.*
  - o *No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.*
  - o *Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.*
  - o *Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.*
  - o *Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable de protección, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).*
- *Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público.*



- Además, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se indique:
  - o La iluminación se debe orientar en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
  - o No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
  - o Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.”

## 2.21. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, cuya actualización está en tramitación, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

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

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

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

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

### Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.



## 2.23. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de fecha 22 de mayo de 2023 que en la documentación ambiental se ha incluido un análisis y evaluación de los riesgos de protección civil del municipio donde se recoge la incidencia del riesgo de inundación analizado de acuerdo con las directrices del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), si bien, no se señala la obligación de este municipio de elaborar un plan de actuación municipal ante el riesgo de inundación por rotura de presa, como se indica en el Anexo XII, siguiendo las directrices de elaboración establecidas en el Anexo XI.

Asimismo, informa que con fecha 5 de octubre de 2022, por Acuerdo del Consejo de Gobierno, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid, en el que se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 24 de mayo de 2023 lo siguiente:

- El municipio de Valdemaqueda está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según establece el Anexo 1 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), por lo que se deberán incluir las medidas específicas que se recogen en el anexo 7 del propio Decreto.
- El contenido del “Avance del Plan General de Ordenación Urbana en el término municipal de Valdemaqueda”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan, por lo que no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

## 2.24. Contaminación electromagnética

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

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

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.



## 2.25. Normativa urbanística

El Avance de Plan General presentado no incluye las Normas Urbanísticas, documento que debe incorporarse a la versión final del Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica, recogiendo todas las determinaciones que se establecen en los anteriores apartados del presente Documento de Alcance, relativas a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética, incluyendo un apartado específico de protección medioambiental que asegure el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

Asimismo, deberán aportarse en la siguiente fase de tramitación las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos de actuación y sectores, las cuales deben incorporar, igualmente, las condiciones establecidas en el presente Documento de Alcance.

Conviene señalar en lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), que debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que el documento normativo debe estar actualizado a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas otras que se encuentren derogadas.

## 2.26. Vigilancia Ambiental

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

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

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.



- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

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

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

### 3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

#### 3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de



treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el órgano sustantivo, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Robledo de Chavela
- Ayuntamiento de Santa María de la Alameda (Ávila)
- Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)
- Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares (Ávila)



- Ayuntamiento de Cebreros (Ávila)
- Ayuntamiento de Hoyo de Pinares (Ávila)
- Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

### 3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



### 3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició el expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	1
1.2. INFORMES EMITIDOS SOBRE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE VALDEMAQUEDA .....	2
1.3. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA .....	3
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA .....	3
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	3
1.6. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	6
1.7. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA .....	6
1.7.1. Planeamiento vigente .....	6
1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone .....	9
1.7.3. Alternativas de Planeamiento .....	11
1.8. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO .....	13
<b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>22</b>
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	22
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado .....	22
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables .....	27
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico .....	28
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO .....	28
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación .....	30
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES .....	31
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA .....	31
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL .....	38
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal .....	38
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL .....	44
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	44
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS .....	45
2.8.1. Infraestructuras eléctricas .....	45
2.8.2. Infraestructuras viarias .....	46
2.8.3. Infraestructuras ferroviarias .....	46
2.8.4. Infraestructuras de telefonía .....	47
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES .....	47
2.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	47
2.11. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	50
2.12. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO .....	55
2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	55
2.14. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	59
2.15. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA .....	68
2.16. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS .....	70
2.17. RESIDUOS .....	72
2.18. PROTECCIÓN DE LA SALUD .....	73
2.19. TRÁFICO Y MOVILIDAD .....	76
2.20. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO .....	77
2.21. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO .....	78
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE .....	78
2.23. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS .....	79
2.24. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....	79
2.25. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	80
2.26. VIGILANCIA AMBIENTAL .....	80
<b>3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....</b>	<b>81</b>
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN .....	81
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE .....	83
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	84

