



# VALDEAVERO

---

# PLAN GENERAL

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**DN-MO MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**AVANCE**  
**NOVIEMBRE 2020**

---



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**  
Jesús Rueda- M<sup>o</sup> Ángeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**paisaje transversal**  
[www.paisajetransversal.com](http://www.paisajetransversal.com)



**VALDEAVERO**

---

**P L A N   G E N E R A L**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**DN-MO MEMORIA DE ORDENACIÓN**

---

**NOVIEMBRE 2020**



## ÍNDICE

### ÍNDICE 3

<b>0</b>	<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL</b>	<b>1</b>
1.1.1	OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.	1
1.1.2	INTERÉS PÚBLICO.	1
<b>1.2</b>	<b>CONTENIDO.</b>	<b>2</b>
1.2.1	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.	2
1.2.2	CARÁCTER DE AVANCE	4
<b>2</b>	<b>DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>DIAGNÓSTICO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>5</b>
2.1.1	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS REVISIONES.	5
2.1.2	SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	7
2.1.3	GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	8
<b>2.2</b>	<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL</b>	<b>11</b>
2.2.1	ÁREAS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.	11
2.2.2	MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995).	13
2.2.3	HÁBITATS NATURALES (DIRECTIVA 92/43/CEE).	14
2.2.4	VÍAS PECUARIAS (LEY 8/98).	15
2.2.5	CAUCES Y ARROYOS.	18
<b>2.3</b>	<b>DIAGNÓSTICO SOBRE NECESIDADES DE SUELO</b>	<b>19</b>
2.3.1	PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS	19
2.3.2	DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL NECESARIO	20
2.3.3	NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL	21
<b>2.4</b>	<b>DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO</b>	<b>22</b>
2.4.1	METODOLOGÍA	22
2.4.2	MATERIALES Y ACCIONES DE APOYO	22
2.4.3	ACTIVIDADES DESARROLLADAS	24
2.4.4	ENTREVISTAS.	27
<b>2.5</b>	<b>DIAGNÓSTICO SOBRE AFECCIONES Y CONDICIONANTES</b>	<b>28</b>
2.5.1	ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000	28
2.5.2	VÍAS PECUARIAS.	32
2.5.3	CAUCES PRINCIPALES.	32
2.5.4	CARRETERAS	33
2.5.5	PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO	34
2.5.6	CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA SENTENCIA DEL TSJM DE 2002.	34
<b>3</b>	<b>CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1</b>	<b>CRITERIOS.</b>	<b>37</b>
3.1.1	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.	37
3.1.2	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.	38

3.1.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.	40
3.1.4	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	40
3.1.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	42
3.1.6	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO	43
<b>3.2</b>	<b>OBJETIVOS PRIORITARIOS</b>	<b>43</b>
3.2.1	OBJETIVOS GENERALES	43
3.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	44
3.2.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO <sup>45</sup>	
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>ASPECTOS GENERALES</b>	<b>47</b>
4.1.1	PLANTEAMIENTO	47
4.1.2	CONDICIONANTES	47
4.1.3	MODELO GLOBAL.	48
<b>4.2</b>	<b>EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.</b>	<b>49</b>
4.2.1	ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.	50
4.2.2	ALTERNATIVA 1.	51
4.2.3	ALTERNATIVA 2.	54
4.2.4	VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.	55
<b>4.3</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.</b>	<b>56</b>
4.3.1	EL CASCO DE VALDEAVERO.	56
4.3.2	URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”	61
4.3.3	POLÍGONO INDUSTRIAL “EL FRONTAL”	65
4.3.4	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	65
<b>4.4</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>68</b>
4.4.1	EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1986 Y NNSS-1996.	68
4.4.2	CRITERIOS JURÍDICOS.	68
4.4.3	CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.	68
4.4.4	LOS NUEVOS SECTORES	69
<b>4.5</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>	<b>71</b>
4.5.1	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	71
4.5.2	CLASIFICACIÓN	71
4.5.3	SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA	72
4.5.4	SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES	72
4.5.5	SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL	72
4.5.6	SNUP-4: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	73
4.5.7	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	74
<b>4.6</b>	<b>REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>75</b>
4.6.1	ASPECTOS GENERALES	75
4.6.2	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA	76
4.6.3	RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	77
4.6.4	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	78
4.6.5	RED DE INFRAESTRUCTURAS	80
4.6.6	RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	80
4.6.7	REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS	81
4.6.8	JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES	81
<b>4.7</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>	<b>82</b>

4.7.1	PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	82
4.7.2	MARCO LEGAL	83
4.7.3	EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL	85
4.7.4	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.	85
4.7.5	ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.	86
4.7.6	PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	86
4.7.7	CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN	88
<b>4.9</b>	<b>ASPECTOS CUANTITATIVOS</b>	<b>91</b>
4.9.1	EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	91
4.9.2	SUPERFICIES CLASIFICADAS	93
<b>5</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE</b>	<b>95</b>
<b>5.1</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>95</b>
5.1.1	DEFINICIÓN	95
5.1.2	SUELO URBANO	95
5.1.3	SUELO URBANIZABLE	95
5.1.4	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	96
<b>5.2</b>	<b>ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO</b>	<b>97</b>
5.2.1	DEFINICIÓN	97
5.2.2	CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD	97
<b>5.3</b>	<b>ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>100</b>
5.3.1	DEFINICIÓN	100
5.3.2	DETERMINACIONES	101
5.3.3	INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	101
5.3.4	GESTIÓN DEL SUELO	101
5.3.5	CONDICIONES TEMPORALES	101
<b>5.4</b>	<b>ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>102</b>
5.4.1	DEFINICIÓN	102
5.4.2	DETERMINACIONES	103
<b>5.5</b>	<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>103</b>
5.5.1	DEFINICIÓN	103
5.5.2	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	103
5.5.3	DETERMINACIONES	104
5.5.4	INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	104
5.5.5	GESTIÓN DEL SUELO	104
5.5.6	CONDICIONES TEMPORALES	104
5.5.7	EVALUACIÓN AMBIENTAL	105
<b>5.6</b>	<b>USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>105</b>
5.6.1	USOS GLOBALES	105
5.6.2	VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	106
5.6.3	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	106
<b>5.7</b>	<b>USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>	<b>106</b>
5.7.1	DETERMINACIONES	106
5.7.2	USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	107
5.7.3	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	107
5.7.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	107

<b>6</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....</b>	<b>109</b>
<b>6.1</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>	<b>109</b>
<b>6.2</b>	<b>CONFORMACIÓN ESPACIAL</b>	<b>109</b>
6.2.1	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES	109
6.2.2	DETERMINACIÓN DE RASANTES	109
<b>6.3</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>109</b>
6.3.1	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	109
6.3.2	ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD	110
<b>6.4</b>	<b>ZONAS DE ORDENANZA</b>	<b>110</b>
6.4.1	DEFINICIÓN	110
6.4.2	DETERMINACIONES	111
<b>6.5</b>	<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	<b>111</b>
6.5.1	DETERMINACIONES NORMATIVAS	111
6.5.2	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE GESTIÓN	111
<b>7</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>113</b>
<b>7.1</b>	<b>TRÁFICO Y MOVILIDAD</b>	<b>113</b>
7.1.1	TRÁFICO RODADO	113
<b>7.2</b>	<b>SISTEMA DE ABASTECIMIENTO</b>	<b>115</b>
7.2.1	GESTIÓN	115
7.2.2	DESCRIPCIÓN DE LA RED	115
7.2.3	ESTIMACIÓN DE DEMANDAS	117
7.2.4	CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO	118
7.2.5	DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS	119
<b>7.3</b>	<b>SISTEMA DE SANEAMIENTO</b>	<b>119</b>
7.3.1	GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN	119
7.3.2	ESTADO ACTUAL	119
7.3.3	RED PROYECTADA	120
7.3.4	DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS	122
<b>8</b>	<b>MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>123</b>
<b>8.1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>123</b>
8.1.1	ALCANCE	123
8.1.2	MARCO LEGAL	123
<b>8.2</b>	<b>VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO</b>	<b>124</b>
8.2.1	PRINCIPIOS BÁSICOS	124
8.2.2	CONCEPTOS	124
8.2.3	EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO	125
8.2.4	INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO	126
<b>8.3</b>	<b>VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL</b>	<b>127</b>
<b>8.4</b>	<b>VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA</b>	<b>128</b>
<b>8.5</b>	<b>VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL</b>	<b>128</b>
<b>9</b>	<b>PLANOS NORMATIVOS.....</b>	<b>131</b>



**0 PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan General de Valdeavero, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los contenidos señalados en el artículo 43 a) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP, adjudicatario del contrato con el Ayuntamiento de Valdeavero, en colaboración con PAISAJE TRANSVERSAL SLL. En su redacción han intervenido las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Jorge Arévalo Martín, Arquitecto.

Iñaki Romero Fernández de Larrea, Arquitecto.



Madrid, noviembre de 2020.

Fdo: Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas. Arquitecto.



## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### 1.1.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Examinadas las vigentes Normas Subsidiarias a la luz de los antecedentes analizados en la Memoria Informativa y la realidad urbanística materializada desde sus determinaciones, se constatan una serie de circunstancias que aconsejan la revisión del planeamiento del municipio, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.
2. Necesidad de restituir el ajuste a la legalidad de aquellos ámbitos de Suelo Urbano que han sido ejecutados conforme al planeamiento de 1996 y que han quedado fuera de ordenación una vez que, tras la anulación de aquél planeamiento, las NNSS de 1986 han recuperado su vigencia. Urge revisar el planeamiento para recoger estas actuaciones dentro de la ordenación, solucionando las posibles disfunciones que hayan podido generarse.
3. La necesidad de incorporar al esquema global del plan las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las Normas.
4. Una vez completada la ocupación del polígono industrial de El Frontal, surge la conveniencia de buscar alternativas para la ubicación de empresas y actividades económicas de escala local.
5. Necesidad de una solución de planeamiento definitiva para la urbanización La Cardosa, recuperando su tratamiento en las NNSS-96, ajustándolo en aquellos aspectos que posteriormente aparecieron como inviables y completando el mecanismo de gestión previsto en el Convenio de 1997.
6. Necesidad de adaptar la clasificación del suelo y la regulación del no urbanizable a las determinaciones del Plan de Gestión de Espacios Protegidos de la ZEC y ZEPA Estepas Cerealistas y Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
7. Necesidad de adaptar el planeamiento a la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, aprobada con posterioridad a las NNSS-96.
8. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental.

Desde estas premisas se plantea un nuevo Plan General para Valdeavero, con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

#### 1.1.2 INTERÉS PÚBLICO.

El interés público de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de afrontar la problemática señalada, actualizando el marco normativo municipal a la diversa y prolija legislación urbanística, ambiental y sectorial, aprobada desde la entrada en vigor de las NNSS de 1996.

## 1.2 CONTENIDO.

### 1.2.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Plan General de Valdeavero contendrá la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
  - a. Memoria Informativa.
  - b. Planos de Información.
2. **Documentación Ambiental,** conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. A los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario, los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:
  - a. **Documento Inicial Estratégico,** con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.
  - b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se redactará tras la emisión de dicho DA y se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
3. **Documentación Normativa.**
  - a. **Memoria de Ordenación,** en la que se justifica, describe y cuantifica la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá:
    - i. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresivo de los siguientes extremos:
      1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
      2. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
  - ii. **Memoria de Impacto Normativo.**

- iii. **Memoria de Tramitación**, en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.
  - b. **Estudio de Viabilidad**. Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del 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, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
  - c. **Normativa Urbanística**: Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:
    - i. Texto articulado.
    - ii. Fichero Normativo
  - d. **Catálogo y Normativa de Protección**: Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
  - e. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable**.
  - f. **Planos**. Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
    - i. Planos de Ordenación.
    - ii. Planos de Infraestructuras.
4. **Anexos sectoriales y ambientales**. En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de una serie de estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.

Estos estudios serán incorporados a la documentación del Plan General una vez que, aprobado el Avance, se inicie la redacción del documento para su aprobación inicial y posterior tramitación. Se trata de los siguientes:

- a. AS-1. Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.
- b. AS-2. Estudio acústico.
- c. AS-3. Estudio de paisaje.
- d. AS-4. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
- e. AS-5. Estudio sobre tratamiento de residuos.
- f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.
- g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.
- h. AS-8. Estudio arqueológico.

**1.2.2 CARÁCTER DE AVANCE**

El contenido del presente Avance se concreta en la documentación expresiva de los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78), aún vigente en la Comunidad de Madrid.

El grado de definición del Avance corresponde con este carácter de documento previo, que será progresivamente concretado en las sucesivas fases de tramitación y completado con los estudios sectoriales correspondientes.

## 2 DIAGNÓSTICO

### 2.1 DIAGNÓSTICO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 2.1.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS REVISIONES.

El primer planeamiento de rango general de que dispuso el municipio de Valdeavero fueron las Normas Subsidiarias Municipales redactadas por COPLACO y aprobadas definitivamente el 12/2/1975. Tras 10 años de vigencia se procedió a su revisión. **En 1986 se aprobaron definitivamente unas nuevas NNSS**, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (AD 9/1/1986; BOCM nº 14 de 17/1/1986).



Figura 1: Superposición sobre ortofoto de las NNSS-86. Casco urbano y urbanización La Cardosa.

Tras otros 10 años de vigencia, **en 1996 se aprobó una nueva revisión de NNSS** (AD 11/1/1996, BOCM nº 30 de 5/2/1996). La aprobación definitiva de estas NNSS de 1996 fue recurrida por un particular. El recurso prosperó, de tal forma que las NNSS-96 fueron **anuladas por la Sentencia 406/2002** del TSJ de Madrid de 04/04/2002; anulación ratificada mediante Auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TS de 11/11/2004, que inadmitía a trámite el recurso presentado por la Comunidad de Madrid contra la sentencia.

No obstante, el Ayuntamiento no tuvo conocimiento formal de la sentencia y de su ratificación hasta 2013, por lo que hasta esa fecha las NNSS de 1996 fueron consideradas como plenamente eficaces. Así pues, durante casi 20 años el municipio fue encauzando su desarrollo urbanístico conforme a

las previsiones y determinaciones de las NNSS-96, ejecutándose numerosas unidades de ejecución, desarrollándose actuaciones como el Polígono Industrial de El Frontal, realizándose actuaciones de regularización previstas en la urbanización de la Cardosa, etc.

Con la publicación en 2015 de la sentencia que anulaba las NNSS de 1996 (BOCM nº 240 de 9/10/2015), las de 1986 recuperaron automáticamente su vigencia. Ello define el marco urbanístico actual, en el que **el planeamiento vigente en el municipio son las NNSS de 1986**, de forma que todas aquellas actuaciones desarrolladas conforme a las anuladas NNSS-96, disconformes con la ordenación de las de 1986, han quedado en situación de fuera de ordenación. Se trata de un problema urbanístico de primera magnitud, toda vez que no sólo se retrocedió a un instrumento desfasado, obsoleto y superado por la realidad, sino que se dejó sin cobertura jurídica a todo lo desarrollado entre 1996 y 2015.

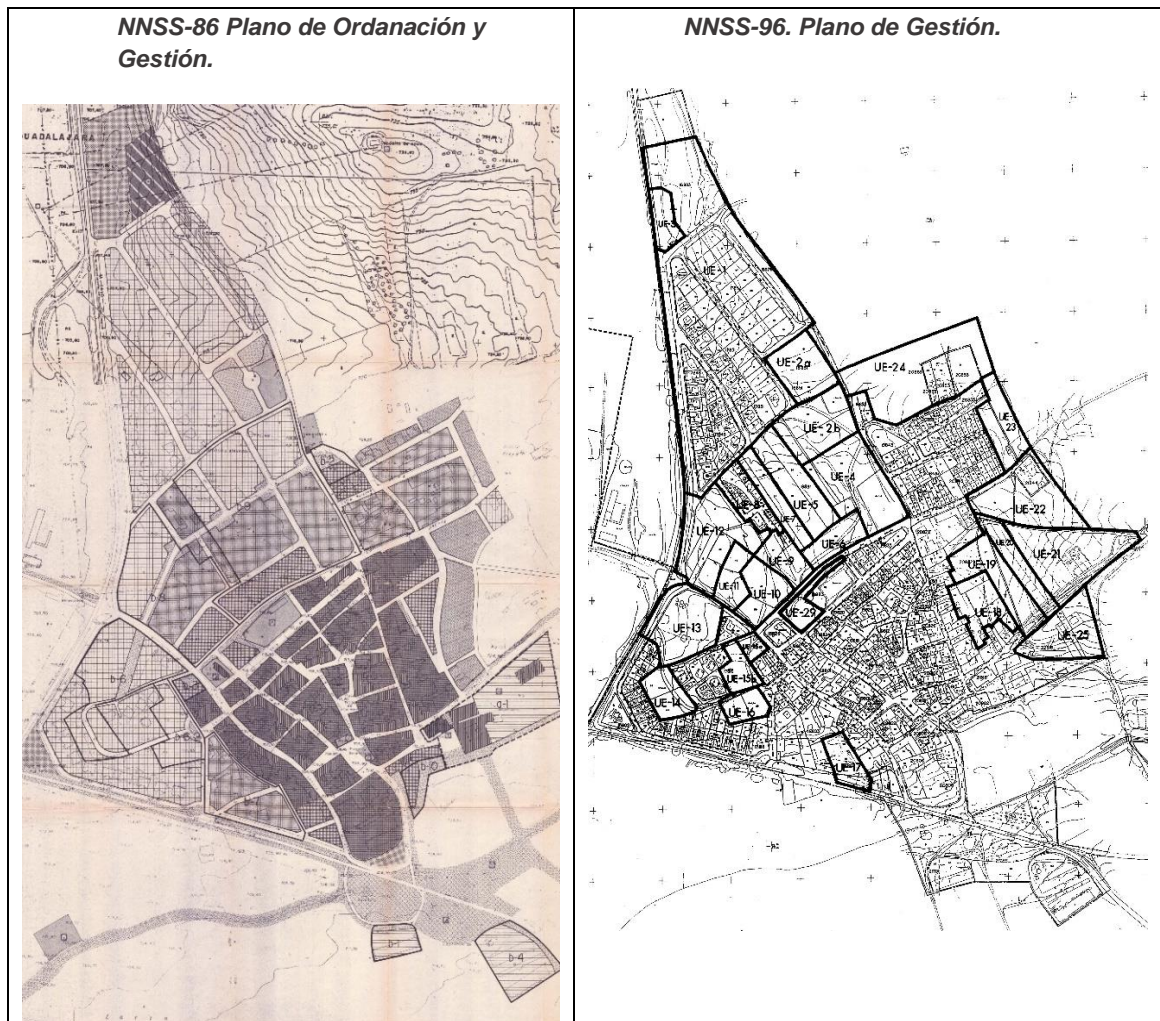


Figura 2: Comparación NNSS-86 y NNSS-96.



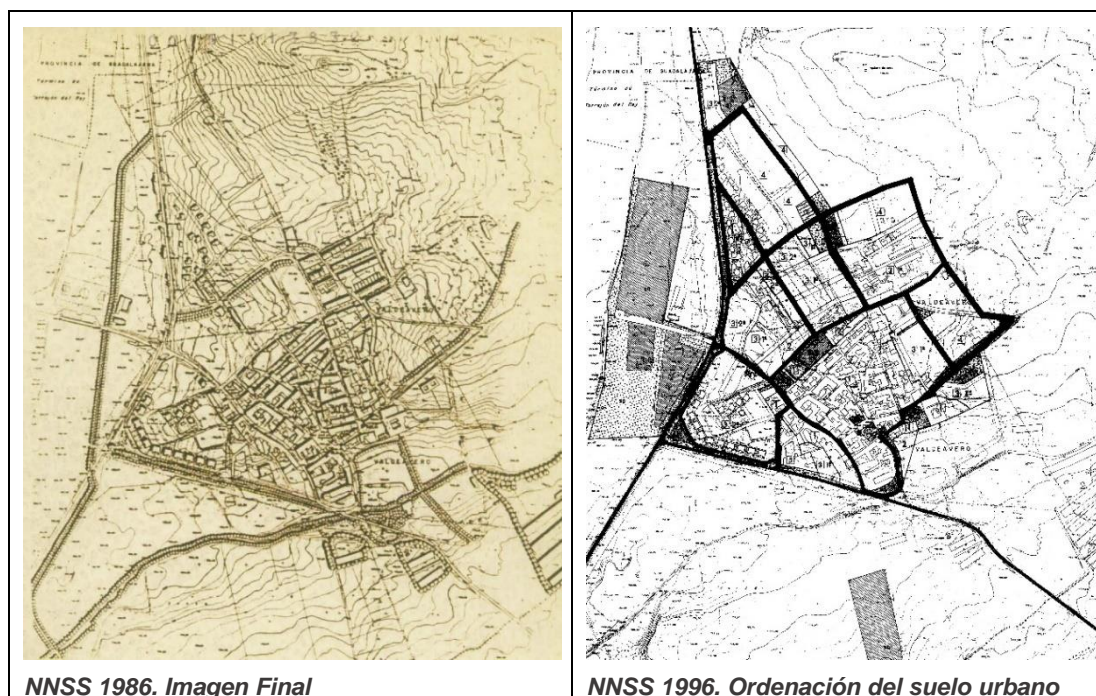


Figura 3: Comparación NNSS-86 y NNSS-96.

### 2.1.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Con la publicación en 2015 de la sentencia que anulaba las NNSS de 1996 (BOCM nº 240 de 9/10/2015), las de 1986 recuperaron automáticamente su vigencia. Ello define el marco urbanístico actual, en el que **el planeamiento vigente en el municipio son las NNSS de 1986**, de forma que todas aquellas actuaciones desarrolladas conforme a las anuladas NNSS-96 que fueran disconformes con la ordenación de las de 1986, han quedado en situación de fuera de ordenación. Se trata de un problema urbanístico de primera magnitud, toda vez que no sólo se retrocedió a un instrumento desfasado, obsoleto y superado por la realidad, sino que se dejó sin cobertura jurídica a todo lo desarrollado entre 1996 y 2015.

Los **motivos** por los que el TSJM estima el recurso y anula las NNSS-96 son dos:

1. **Delimitación de las UE 26 y 27 en la Urbanización la Cardosa.** La UE-27 se crea con el fin de habilitar la obtención de una serie de dotaciones públicas, que se dimensionaban para satisfacer no sólo las necesidades de las viviendas de su ámbito sino también las de la colindante UE-26, coincidente con la parte consolidada de la urbanización La Cardosa. Según la sentencia, ello infringiría la regulación legal vigente en la fecha de aprobación definitiva de las NNSS-96, que establecía la obligación de que cada unidad incluyera la totalidad de terrenos destinados a dotaciones públicas de cesión obligatoria que le correspondiera.
2. **La ausencia del preceptivo Estudio Económico-Financiero** entre la documentación de las NNSS. Parece evidente que esta cuestión se plantea en el recurso de forma complementaria para garantizar una sentencia anulatoria, siendo el motivo principal del recurso las determinaciones que afectan directamente a las parcelas de la recurrente en la UE-27.

Quizá el principal problema que deba abordar el nuevo Plan General de Valdeavero es el tratamiento de aquellos ámbitos de Suelo Urbano de las NNSS-86 para las que las NNSS-96 preveían una ordenación distinta. La ejecución total o parcial de algunos de ellos conforme al planeamiento de 1996, determina su situación de fuera de ordenación conforme al de 1986, una vez que éste recuperó su vigencia, debiendo restituirse su ajuste a la legalidad. Así mismo, existen áreas en suelo urbano consolidado (SUC) según las NNSS-86 que pasaban a unidades de ejecución en no consolidado (SUNC) en las de 1986 y viceversa, etc.

La cuestión reviste cierta complejidad, no sólo por la necesidad de acomodar la ordenación a las actuaciones que ya han sido total o parcialmente ejecutadas, sino porque el nuevo tratamiento de los ámbitos de unidades de actuación o ejecución debe hacerse incorporando los requisitos que posteriormente introdujo la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). Conforme a su Disposición Transitoria 1ª-a), el régimen del suelo para estos ámbitos pasa a ser el del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). Ello implica la necesidad de introducir en su ordenación pormenorizada previsiones que inicialmente no se contemplaban en ninguna de las dos NNSS, tales como la cuantificación de cesiones de Redes Públicas Locales y Generales de los apartados 5 y 6 del artículo 36.6 LSCM, y otras.

El nuevo Plan General deberá tratar de manera especialmente cuidadosa ambas cuestiones para protegerse de posibles recursos posteriores, derivados de la controversia en torno al tratamiento de la Urbanización la Cardosa y/u otras semejantes.

### 2.1.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### 2.1.3.1 LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

El siguiente cuadro recoge el listado de Unidades de Actuación y Ejecución de las Normas Subsidiarias de 1986 y 1996, agrupando las que presentaban un ámbito territorial coincidente e indicando su estado de desarrollo.

Se recoge gráficamente la situación de estos ámbitos en el Plano PU-3 adjunto, con su representación sobre ortofoto actualizada.

NNSS 1986	NNSS 1996	GRADO DE DESARROLLO
a.1	UE-25	Desarrollada
b.1	SNU	Instalación en suelo rústico
b.2	SUC	No desarrollada
b.3	UE-15.a	Desarrollada (1)
b.4	SNU	Instalación en suelo rústico
b.5	SNU	Instalación en suelo rústico
b.6-1	UE-13	No desarrollada
	UE-14	No desarrollada
b.6-2	UE-15.b	Desarrollada
	UE-16	En desarrollo (2)
b.7	SUC	Desarrollada (3)
	UE-17	No desarrollada
b.8	UE-9	No desarrollada
	UE-10	No desarrollada
	UE-11	No desarrollada
	UE-12	No desarrollada
b.9	UE-2.b	En desarrollo (4)
	UE-4	Desarrollada
	UE-5	Desarrollada

NNSS 1986	NNSS 1996	GRADO DE DESARROLLO
	UE-6	Desarrollada
	UE-7	Desarrollada
b.10	SUC	Desarrollada (5)
SUC	UE-1	Desarrollada
	UE-2.a	Desarrollada
	UE-3	Desarrollada
SUC	UE-18	No desarrollada
	UE-19	Desarrollada
SUC+SNU	UE-20	No desarrollada (6)
	UE-21	No desarrollada
	UE-22	No desarrollada (6)
SUC+SNU	UE-23	No desarrollada
	UE-24	No desarrollada
PONP Cardosa La	UE-26	En desarrollo (7)
	UE-27	No desarrollada
	UE-28	Desarrollada (8)
SUC	UE-29	No desarrollada (9)

SUC = Suelo Urbano Consolidado.

SNU = Suelo No Urbanizable.

Las llamadas a nota recogidas en la tabla refieren a las siguientes observaciones:

1. UE-15.a: Desarrollada conforme a la ordenación de las NNSS-96, que modificó la establecida por las de 1986.
2. UE-16: Sobre este ámbito se inició la tramitación de una Modificación Puntual (nº 3) de las NNSS de 1986. Aprobación Inicial el 9/8/2018 (BOCM nº 212, de 5 de septiembre de 2018). No ha sido aprobada deefinitivamente.
3. Las NNSS-96 excluyen de la UE-17 esta parte de la antigua b.7, dejándola como SUC con ordenanza de vivienda-taller, en consonancia con las actividades existentes.
4. UE-2.b: Actuación iniciada y paralizada por quiebra de la promotora. Viviendas semiconstruidas. Parcela de equipamiento ya cedida al Ayuntamiento.
5. B.10: Actuación desarrollada conforme a la ordenación del Convenio de la Huerta, suscrito el 18/12/2005 entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la mercantil AVANCE URBANO SL.
6. UE-20 y UE-22. Parte del viario establecido en estas unidades por las NNSS-96, correspondiente al entronque de la Calle Salvador Dalí con la Calle Villegas. ha sido obtenido por el Ayuntamiento de forma anticipada mediante permuta, en el marco del convenio suscrito el 27 de noviembre de 2018.
7. UE-26: Parte consolidada de la urbanización La Cardosa, pendiente de completar su desarrollo por la Entidad Urbanística de Conservación.
8. UE-28: Urbanización los Cerezos, en la Cardosa. Recepción de la urbanización por el pleno municipal de 26/3/2019.

9. UE-29: En estudio su reconsideración como suelo de equipamiento para ampliación del Colegio.

El siguiente cuadro recoge los datos básicos de las unidades ya desarrolladas y las pendientes de desarrollo, que deberán ser incorporadas al suelo urbano consolidado; con la excepción de las que aún no hayan completado la ejecución de la urbanización.

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS. (NNSS-96)

NNSS 1996	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)
UE-1	Raya de Guadalajara	55.800,00	0,30	16.740,00	67	12
UE-2a	Calle Palomar Norte	5.900,00	0,25	1.475,00	7	12
UE-3	Prado Palomar	5.100,00	0,30	1.530,00	6	12
UE-4	Calle Soledad Oeste *	11.300,00	0,69	7.788,00	68	60
UE-5	Entorno del depósito	7.600,00	0,40	3.040,00	17	22
UE-6	San Sebastián Norte *	3.700,00	0,75	2.789,00	28	76
UE-7	Barrio del Palomar Este	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-15a	Calle Calvo Norte *	1.000,00	0,73	732,00	6	60
UE-15b	Calle Calvo Sur	2.900,00	0,35	1.015,00	6	21
UE-19	Camino Valdeaveruelo Centro	7.200,00	0,40	2.880,00	16	22
UE-25	Palomar de Palacio	7.600,00	0,90	6.840,00	23	30
UE-26	La Cardosa *	734.000,00	0,09	67.717,00	229	3
UE-28a	Urbanización los Cerezos *	21.597,49	0,06	1.369,00	7	3
TOTAL		867.997,49	0,13	115.635,00	489	6
TOTAL CASCO		112.400,00	0,41	46.549,00	253	23
TOTAL CARDOSA		755.597,49	0,09	69.086,00	236	3
TOTAL		867.997,49	0,13	115.635,00	489	6

\* Edificabilidad calculada por aplicación de la ordenanza a la superficie neta lucrativa

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN PENDIENTES DE DESARROLLO (NNSS-96)

NNSS 1996	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)
UE-2b	Calle Palomar Sur	8.200,00	0,25	2.050,00	12	15
UE-8	Barrio del Palomar	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-9	Calle San Sebastián *	3.600,00	0,68	2.431,00	21	58
UE-10	García Morato - San Sebastián *	4.800,00	0,70	3.382,20	28	58
UE-11	García Morato Norte	3.300,00	0,40	1.320,00	7	21
UE-12	Puerta Valdeavero Norte	12.000,00	0,40	4.800,00	26	22
UE-13	Puerta Valdeavero Sur	9.800,00	0,40	3.920,00	21	21
UE-14	Barrio Floridablanca	3.700,00	0,40	1.480,00	8	22
UE-16	Calle Molino Viejo	2.500,00	0,40	1.000,00	4	16
UE-17	Callejón de Carretera a Azuqueca	3.100,00	0,50	1.550,00	8	26
UE-18	Camino Valdeaveruelo Oeste *	5.500,00	0,63	3.439,00	19	35
UE-20	Camino Valdeaveruelo Este	4.500,00	0,20	900,00	5	11
UE-21	Camino Valdeaveruelo Norte	12.100,00	0,20	2.420,00	15	12
UE-22	Calle Villegas	11.000,00	0,30	3.300,00	13	12
UE-23	Calle Soledad Este	6.000,00	0,40	2.400,00	13	22
UE-24	Calle Soledad Norte	18.770,00	0,30	5.631,00	22	12
UE-27	Ampliación Cardosa *	70.000,00	0,04	3.112,00	16	2
UE-28b	Urbanización los Cerezos *	52.402,51	0,04	1.979,00	10	2
UE-29	Calle San Sebastián*	1.300,00	0,60	780,00	5	38
TOTAL		236.872,51	0,20	47.614,20	262	11

\* Edificabilidad calculada por aplicación de la ordenanza a la superficie neta lucrativa

TOTAL CASCO		114.470,00	0,37	42.523,20	236	21
TOTAL CARDOSA		122.402,51	0,04	5.091,00	26	2
TOTAL		236.872,51	0,20	47.614,20	262	11

### **2.1.3.2 EL SUELO URBANIZABLE**

Las NNSS-86 no clasificaban ningún sector como suelo apto para urbanizar.

El único sector urbanizable clasificado por las Normas Subsidiarias de 1996 era el SAU Industrial "El Frontal". Fue ordenado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/7/2001. Los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización se aprobaron el 9/11/2001 (BOCM 24/1/2002), recepcionándose la urbanización por el Ayuntamiento el 9/2/2005.

Tras la anulación de las NNSS-96 se tramitó la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS-86 para restaurar la correspondencia entre el planeamiento y la actuación. Fue aprobada definitivamente el 20/2/2016 (BOCM nº 59 de 10/3/2016).

## **2.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

### **2.2.1 ÁREAS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.**

En la metodología clásica de análisis del medio físico para el planeamiento urbanístico, se establecen una serie de áreas de diagnóstico ambiental, que servirán de base para la posterior clasificación del suelo y diferenciación de áreas protegidas en Suelo no Urbanizable, partiendo del análisis de los actuales usos del suelo, de la localización espacial de los suelos urbanizados, y de los aspectos fisiográficos, hidrográficos y ecológicos más significativos del territorio municipal. Se incorporan también los aspectos de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Montes, Forestal, de Aguas, de Vías Pecuarias y por encima de todos ellos, la existencia de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".

Estas Áreas de Diagnóstico Ambiental surgen del análisis y agrupamiento de los distintos aspectos ambientales del territorio, prestándose especial atención a la fisiografía, geología y a las distintas formaciones vegetales y usos del suelo que se las definen y diferencian de otras áreas contiguas. Una vez establecidas las áreas de diagnóstico, es posible ordenar las mismas en función de su valor ambiental, con el objetivo de conseguir una categorización de las unidades en función de este valor y como paso previo a la asignación a cada una de estas unidades de una categoría de suelo no urbanizable de protección.

Con arreglo a este planteamiento, las Áreas de Diagnóstico Ambiental deberían bastar para proceder a una categorización del suelo que de paso a la clasificación de este en los distintos tipos de suelo no urbanizable de protección y al establecimiento de una normativa urbanística que sirva para preservar los valores propios de cada unidad.

Sin embargo, esta forma clásica de diferenciar y clasificar el territorio en distintas unidades o áreas ambientales, en el caso de Valdeavero queda fuertemente condicionada por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares"; al ser éste un instrumento de planificación territorial que afecta directamente a la ordenación territorial de la totalidad del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico.

Con estas premisas, las áreas de diagnóstico ambiental identificadas coinciden con las tres áreas de la zonificación del Plan de Gestión; a saber:

1. Zonas A "Conservación prioritaria"
2. Zona B "Protección y mantenimiento de los usos tradicionales".
3. Zona C "Uso General".

En correspondencia con esta zonificación, la clasificación del suelo que establezca el Plan General deberá categorizar el Suelo No Urbanizable de Protección conforme a estas zonas, de forma concordante con el superior rango normativo del Plan de Gestión.

En cuanto a las condiciones normativas, el Plan de Gestión fija para cada zona las medidas de conservación necesarias que responden a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales espacios, y se estructura en una parte de contenido jurídico-administrativo; de zonificación; y de regulación de usos y actividades.

Entre los principios que enmarcan este Plan de Gestión, se encuentra el de la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, lo que implica una clara preponderancia de los valores ambientales sobre los urbanísticos, con el alcance restrictivo que ello supone para las expectativas de expansión de los núcleos urbanos incluidos en su ámbito de aplicación.

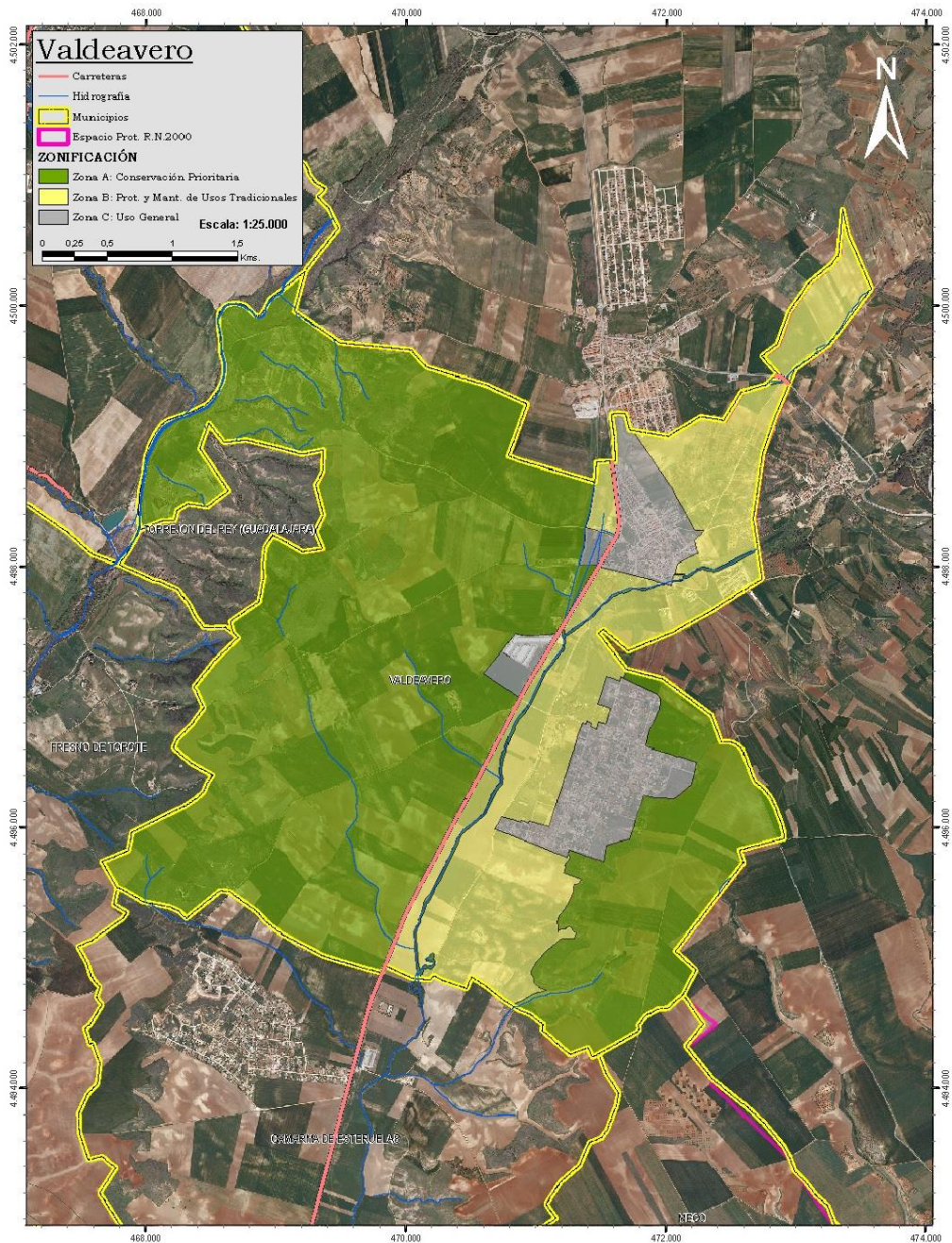


Figura 4: Zonificación de la ZEC en Valdeavero.

Con arreglo al Plan de Gestión, únicamente en la Zona C, de Uso General, se pueden contemplar nuevos desarrollos urbanísticos, para los cuales, en todo caso se considerará especialmente la no afección a hábitats naturales de la Directiva 92/43/CEE, Montes de Utilidad Pública o Montes Preservados; cauces y vías pecuarias.

En los siguientes epígrafes se analizan estas afecciones, que han de entenderse superpuestas a la zonificación del PGEN.

### 2.2.2 **MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995).**

En el término municipal de Valdeavero no hay ni Montes de Utilidad Pública (M.U.P.) ni Montes Preservados.



Figura 5: Terrenos forestales.

Únicamente existe una serie de teselas que por su vocación forestal son recogidas desde el Inventario Forestal Nacional como suelos forestales. Estos suelos están cubiertos por matorral formado fundamentalmente por retamares intercalados entre pastizales, no sometidos a régimen especial por parte de la Comunidad de Madrid.

### 2.2.3 HÁBITATS NATURALES (DIRECTIVA 92/43/CEE).

En el término municipal de Valdeavero existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente.

Estos hábitats se recogen de forma resumida en la siguiente tabla:

Código Unión Europea	Descripción
5330	Matorrales termo-mediterráneos y pre-estépicos
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion Holoschoenion</i>
92A0	Bosques en galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>

Se trata de hábitats recogidos en el Anexo I 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.

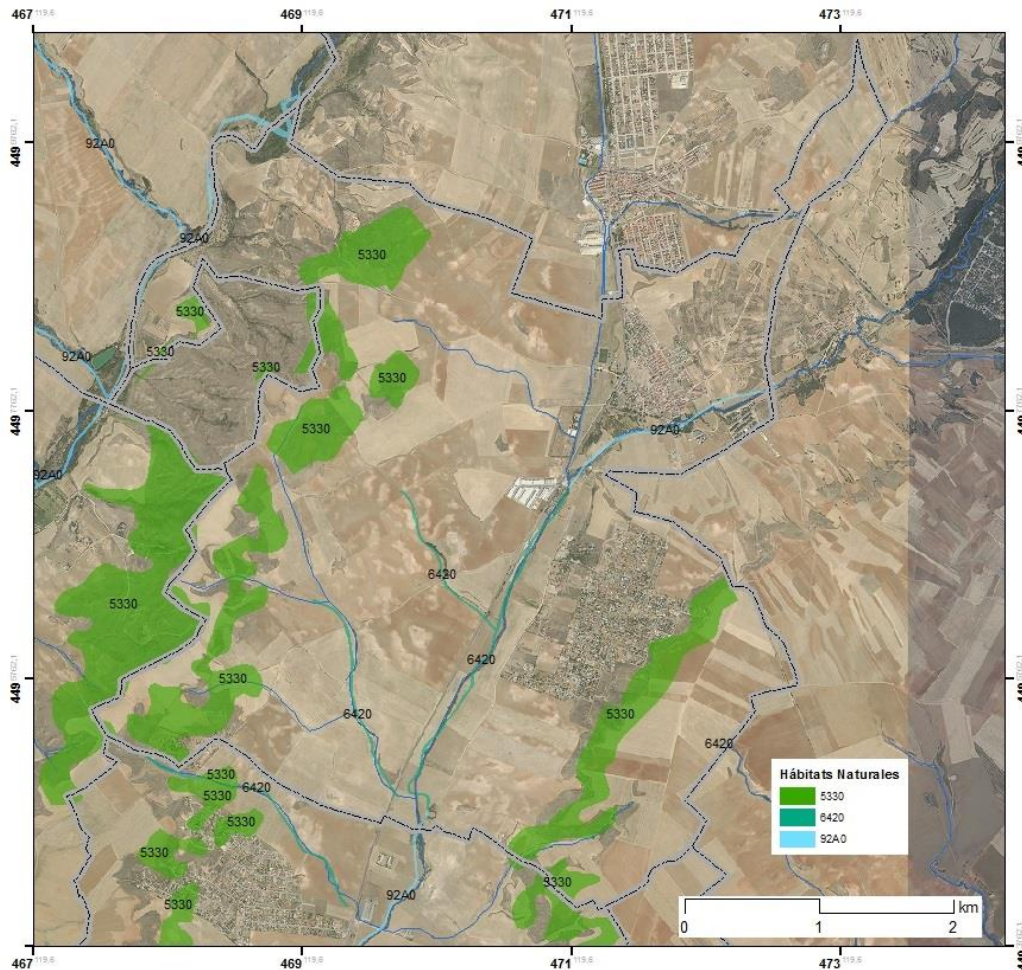


Figura 6: Hábitats naturales de interés en Valdeavero. Fuente: Inventario Nacional de Hábitats. MMA.

#### 2.2.3.1 MATORRALES TERMOMEDITERRÁNEOS Y PRE-ESTÉPICOS. COD. U.E. 4090:

Formaciones de matorral características de la zona termo-mediterránea. Quedan incluidos los matorrales, mayoritariamente indiferentes a la naturaleza silíceo o calcárea del sustrato, que alcanzan sus mayores representaciones o su óptimo desarrollo en la zona termomediterránea. También quedan incluidos los característicos matorrales termófilos endémicos que se desarrollan,



principalmente en el piso termomediterráneo pero también en el mesomediterráneo, del sureste de la Península Ibérica. En Valdeavero se corresponden con formaciones mediterráneo-occidentales dominadas por retamas (*Lygos spp.*) o por diferentes escobones de gran tamaño de los géneros *Cytisus* y *Genista*.

#### 2.2.3.2 PRADOS HÚMEDOS MEDITERRÁNEOS DE HIERBAS ALTAS DEL MOLINION HOLOSCHOENION. COD. U.E. 6420:

Comunidades herbáceas higrófilas mediterráneas de juncos (fundamentalmente *Scirpus* y *Juncus*) y grandes hierbas, ambos de carácter higrófilo (agua dulce o con escasa salinidad), que prosperan sobre suelos de muy distinta naturaleza (arenosos o no, eutróficos u oligotróficos) pero siempre con freatismo de carácter estacional. El descenso del nivel freático durante el verano provoca el agostamiento de las herbáceas de sistemas radicales más superficiales, pero no el de los juncos, algunas hierbas altas y, sobre todo, los arbustos (generalmente zarzas y otras rosáceas) de la comunidad. Son, por consiguiente, comunidades azonales, que dependen de un freatismo de agua dulce o de escasa salinidad, pero siempre estacional: son temporhigrófilas. Como consecuencia de sus requerimientos ecológicos, su área de distribución es muy amplia.

#### 2.2.3.3 BOSQUES EN GALERÍA DE SALIX ALBA Y POPULUS ALBA. COD. UE 92A0:

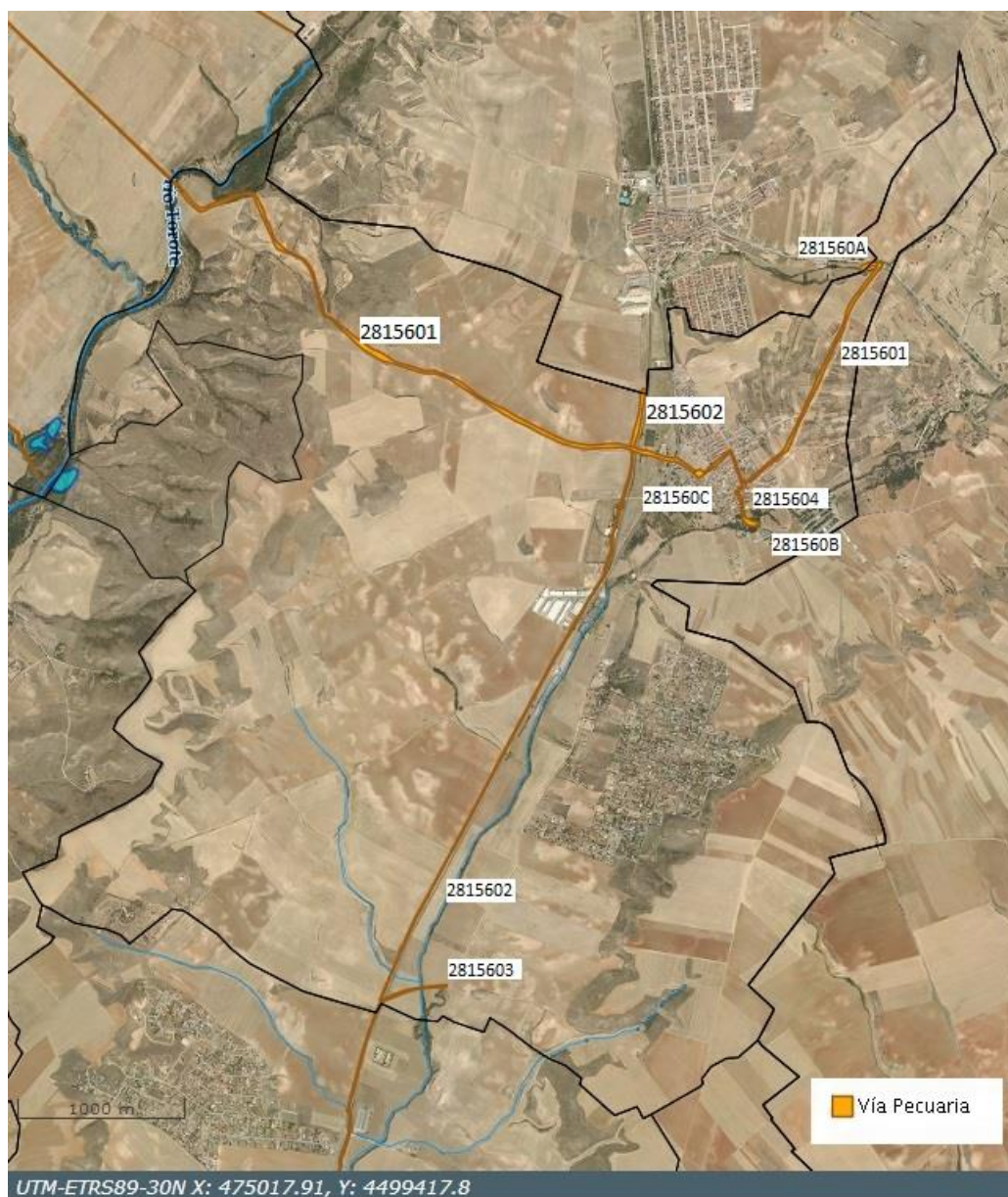
Bosques riparios de la cuenca mediterránea dominados por *Salix alba*, *Salix fragilis* o especies relacionadas. Bosques riparios pluriestratos mediterráneos y euroasiáticos en los que participan chopos (*Populus sp. pl.*), olmos (*Ulmus sp. pl.*), sauces (*Salix sp. pl.*), alisos (*Alnus sp. pl.*), tarajes (*Tamarix sp. pl.*). Los álamos de gran porte (*Populus alba*, *P. caspica*, *P. euphratica* (*P. diversifolia*)), suelen dominar el estrato superior del bosque. No obstante, dichos álamos no son constantes y en algunas asociaciones fitosociológicas dominan otras especies. Entre las especies herbáceas son de destacar ejemplares del género *Orchis* presentes en las cabeceras de algunos cauces.

#### 2.2.4 VÍAS PECUARIAS (LEY 8/98).

Las vías pecuarias y sus descansaderos forman parte del patrimonio público, su gestión actualmente pertenece a la Comunidad Autónoma y constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural. Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico y su gran importancia en el paisaje rural como elementos lineales, que conectan espacios naturales y como espacios apropiados para usos blandos, principalmente los relacionados con el ocio y el turismo, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura.

Con arreglo al Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el área de estudio se encuentran las vías pecuarias detalladas en el esquema y tabla siguientes.

CODIGO VIA PECUARIA	NOMBRE VIA PECUARIA	Long. (m)	Anchura (m)	CLASIFICACION NORMA APROBACION	CLASIFICACIÓN PUBLICACION	DESLINDE
2815601	Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey	5.300	18,4	07/04/61	BOE 17/04/1961	<input checked="" type="checkbox"/>
2815602	Colada del Camino Real de Alcalá de Henares	3.900	8,36	07/04/61	BOE 17/04/1961	<input checked="" type="checkbox"/>
2815604	Colada al Descansadero-Abrevadero de la Fuente	150	10	07/04/61	BOE 17/04/1961	<input type="checkbox"/>
281560A	Descansadero-Abrevadero del Arroyo Torote (en Colada de Ribatejada a Torrejón de Ardoz)			07/04/61	BOE 17/04/1961	<input checked="" type="checkbox"/>
281560B	Descansadero-Abrevadero de la Fuente			07/04/61	BOE 17/04/1961	<input checked="" type="checkbox"/>
281560C	Descansadero-Abrevadero Eras del Pueblo			07/04/61	BOE 17/04/1961	<input type="checkbox"/>
281560D	Descansadero-Abrevadero del Arroyo de Torrejón (en Colada de Ribatejada a Torrejón de Ardoz)			07/04/61	BOE 17/04/1961	<input checked="" type="checkbox"/>



**Figura 7: Vías pecuarias.**

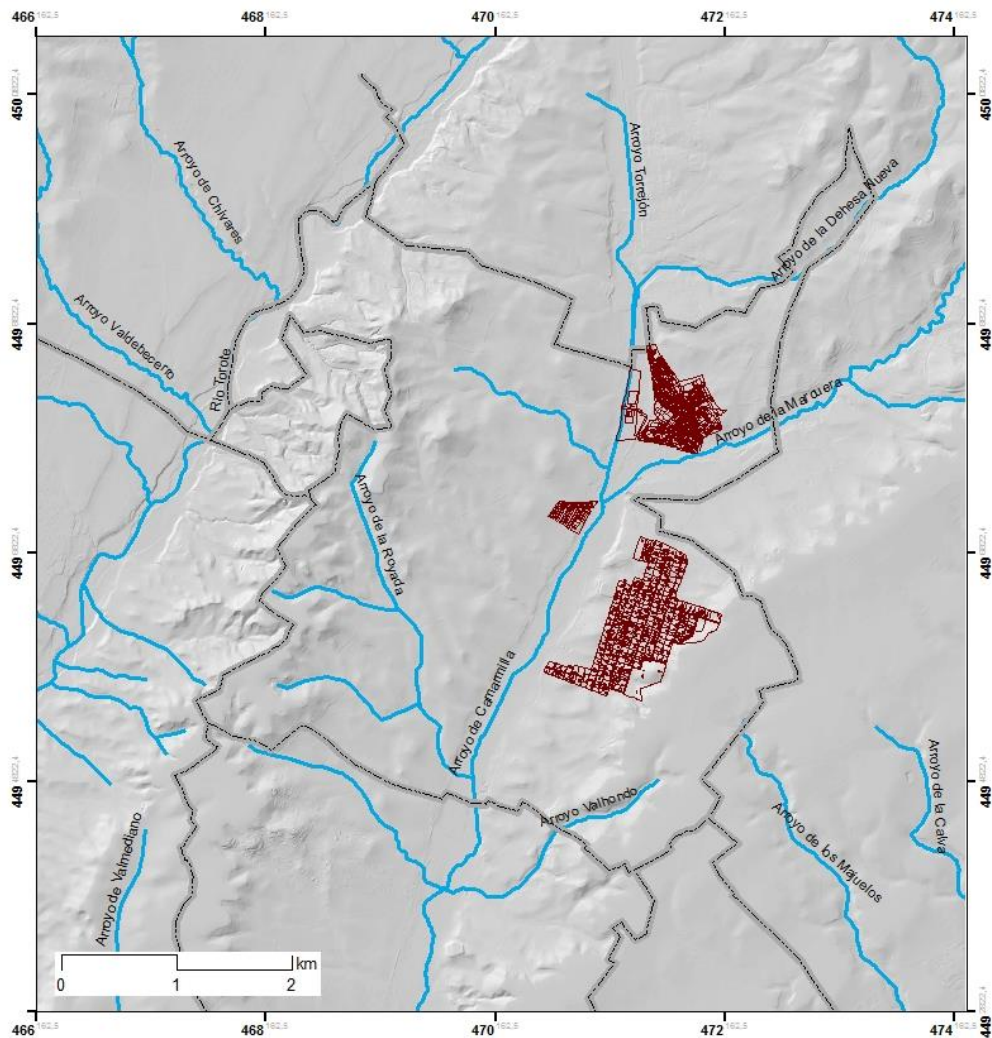
El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). De acuerdo con la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1998 del 15 de junio, su uso también está permitido, bajo determinados supuestos, a vehículos de motor cuando la vía pecuaria es el único acceso posible a establecimientos rurales o viviendas.

En virtud del artículo 25 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, las vías pecuarias se deben clasificar como Suelo No Urbanizable Protegido bajo una categoría específica de protección para estos suelos. El Avance del Plan General recoge la totalidad de las vías pecuarias de Valdeavero bajo la categoría específica de "Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias", preservándose su carácter de suelo rústico y garantizando su conservación desde el punto de vista urbanístico, a excepción de los tramos que discurren por el viario urbano, donde resulta inviable mantener su carácter rústico.

### 2.2.5 CAUCES Y ARROYOS.

Existen en el término municipal cursos de agua de importancia que deben ser tenidos en cuenta por el Avance de Plan General.

Estos cauces, si bien no cuenta con su dominio público hidráulico deslindado, se encuentra sometidos a lo dispuesto en la legislación de aguas.



**Figura 8: Cauces.**

De cara a la preservación su importancia ecológica e hidrológica, se ha definido una zona de afectación de estos cauces establecida desde la legislación de aguas, formada por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

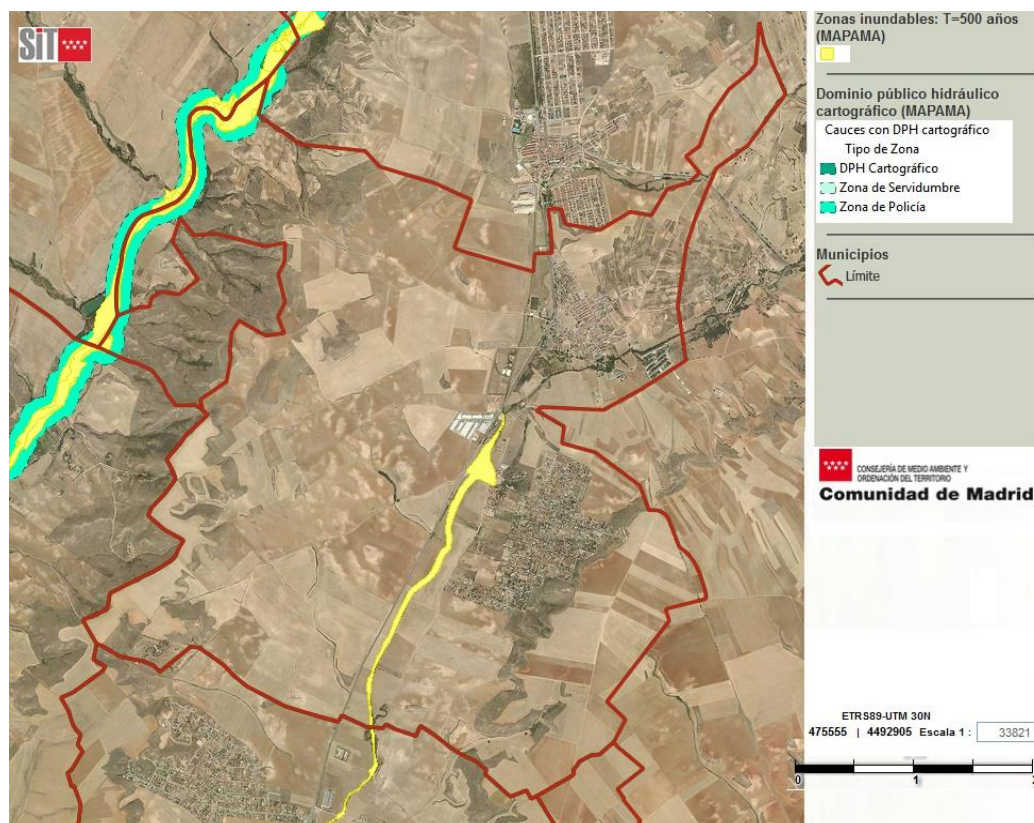


Figura 9: Zonas inundables

Con la definición de este elemento de diagnóstico se pretende garantizar la preservación del entorno de los cursos superficiales de agua, así como garantizar el buen funcionamiento del sistema hidrológico.

## 2.3 DIAGNÓSTICO SOBRE NECESIDADES DE SUELO

### 2.3.1 PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS Y PREVISIÓN DE VIVIENDAS

#### 2.3.1.1 VIVIENDAS PERMANENTES

En la Memoria Informativa adjunta se formulan una serie de hipótesis de crecimiento demográfico para el municipio en función de su evolución en los últimos años. Se concluye que, para un horizonte de 20 años, asumible como marco del nuevo Plan General, puede preverse una población de derecho en el municipio de 2.300 habitantes.

Para estimar el número de viviendas correspondiente a esta población, calculamos la ratio de nº de habitantes por vivienda que se deduce de los datos de padrón y censo disponibles. Dividimos el número de habitantes censados por el número de viviendas principales registradas, ya que el resto serán viviendas de segunda residencia de habitantes no censados.

- Nº de habitantes (2018): 1.510.
- Nº de viviendas principales (2011): 555.
- Ratio: 2,72 hab/viv.

Suponiendo el mantenimiento de esta ratio durante todo el horizonte de previsión del Plan General, los 2.300 habitantes estimados necesitarían un total de **845 viviendas principales** para resolver su alojamiento.

### 2.3.1.2 VIVIENDAS DE SEGUNDA RESIDENCIA

Por otra parte, para obtener una estimación de las viviendas de segunda residencia que resultaría razonable prever, analizamos los datos del último censo de viviendas (2011):

- Viviendas principales: 555
- Viviendas secundarias: 250
- Viviendas vacías: 120
- TOTAL VIVIENDAS: 925

De los datos anteriores deducimos que las viviendas secundarias son un 45% de las principales, y las vacías un 15% de la suma de secundarias y principales. Suponiendo que esta proporción se mantendría en el año horizonte, aplicando esos porcentajes a las 845 viviendas permanentes previsibles calculadas en el epígrafe anterior, obtenemos los siguientes resultados.

- Viviendas secundarias: 380
- Viviendas vacías: 184

Considerando razonable pensar que las viviendas de segunda residencia se corresponderán con la suma de las secundarias más las vacías, obtenemos una previsión de necesidades de **564 viviendas de segunda residencia** en el horizonte de la previsión.

### 2.3.1.3 ESTIMACIÓN TOTAL DE NECESIDADES

De los datos anteriores deducimos la previsión de distribución de viviendas para el año horizonte 2038.

- Viviendas principales: 845
- Viviendas de segunda residencia: 564
- TOTAL VIVIENDAS: 1.409

Partiendo de las 925 viviendas censadas en 2011, concluimos que el Plan General deberá plantear un modelo para alcanzar un total de 1.409. Ello supone un **incremento de 484 viviendas, un 52% de las censadas en 2011**. Para ello habrá de contarse tanto con la capacidad remanente de los suelos ya clasificados como urbanos en el planeamiento vigente, como con otros posibles nuevos sectores.

## 2.3.2 DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL NECESARIO

### 2.3.2.1 EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Para estimar la capacidad remanente en número de viviendas del suelo ya clasificado como urbano, se considera que el casco consolidado dispone aún de cierta capacidad remanente, concentrada en solares vacantes y en edificios no ocupados y/o en ruinas, susceptibles de renovación. Analizados los datos de solares disponibles, se obtienen los siguientes resultados.

- Suelo vacante casco: 70 viviendas.
- Suelo vacante Cardosa (UE-26): 30 solares.
- Total capacidad remanente consolidada: 100 viviendas.

Al anterior dato hay que sumar la capacidad de las Unidades de Ejecución aún no desarrolladas, conforme al siguiente cuadro.

NNSS 1996	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)
UE-2b	Calle Palomar Sur	8.200,00	0,25	2.050,00	12	15
UE-8	Barrio del Palomar	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-9	Calle San Sebastián *	3.600,00	0,68	2.431,00	21	58
UE-10	García Morato - San Sebastián *	4.800,00	0,70	3.382,20	28	58
UE-11	García Morato Norte	3.300,00	0,40	1.320,00	7	21
UE-12	Puerta Valdeavero Norte	12.000,00	0,40	4.800,00	26	22
UE-13	Puerta Valdeavero Sur	9.800,00	0,40	3.920,00	21	21
UE-14	Barrio Floridablanca	3.700,00	0,40	1.480,00	8	22
UE-16	Calle Molino Viejo	2.500,00	0,40	1.000,00	6	24
UE-17	Callejón de Carretera a Azuqueca	3.100,00	0,50	1.550,00	8	26
UE-18	Camino Valdeaveruelo Oeste *	5.500,00	0,63	3.439,00	19	35
UE-20	Camino Valdeaveruelo Este	4.500,00	0,20	900,00	5	11
UE-21	Camino Valdeaveruelo Norte	12.100,00	0,20	2.420,00	15	12
UE-22	Calle Villegas	11.000,00	0,30	3.300,00	13	12
UE-23	Calle Soledad Este	6.000,00	0,40	2.400,00	13	22
UE-24	Calle Soledad Norte	18.770,00	0,30	5.631,00	22	12
UE-27	Ampliación Cardosa *	70.000,00	0,04	3.112,00	16	2
UE-28b	Urbanización los Cerezos *	52.402,51	0,04	1.979,00	10	2
UE-29	Calle San Sebastián*	1.300,00	0,60	780,00	5	38
TOTAL		236.872,51	0,20	47.614,20	264	11
* Edificabilidad calculada por aplicación de la ordenanza a la superficie neta lucrativa						
TOTAL CASCO		114.470,00	0,37	42.523,20	238	21
TOTAL CARDOSA		122.402,51	0,04	5.091,00	26	2
TOTAL		236.872,51	0,20	47.614,20	264	11

De todo lo anterior obtenemos la capacidad remanente total:

- Suelo Consolidado: 100 viviendas.
- UEs sin desarrollar: 264 viviendas.
- Capacidad remanente total: 364 viviendas.

### 2.3.2.2 NECESIDADES DE SUELO

Partiendo del dato de las 484 nuevas viviendas necesarias para satisfacer la demanda estimada, conforme a lo justificado en el apartado anterior, obtenemos las siguientes conclusiones.

- Nº total de nuevas viviendas necesarias: 484.
- Capacidad remanente NNSS-96: 364.
- Necesidad en nuevo suelo: 484-364 = 120 viviendas.

Se deduce la necesidad de clasificación de nuevo suelo urbanizable para 120 viviendas. Considerando un valor de 30 vivi/ha como densidad de vivienda razonable, tanto en términos de viabilidad inmobiliaria como de sostenibilidad del modelo, se deduce la **necesidad de clasificación de una superficie aproximada de 4 has de suelo urbanizable residencial.**

### 2.3.3 NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL

Tras la recepción de las obras de urbanización en 2005, el Polígono Industrial el Frontal inició el proceso de construcción y ocupación de naves, de tal manera que a fecha de hoy se encuentra ya colmatado. Siendo así, parece necesario plantear la previsión de un nuevo sector industrial ampliando la oferta existente, de forma que pueda satisfacerse la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto, que de forma tan pujante se detecta en la zona.

En cuanto al dimensionado, vista la rapidez con que se ha colmatado el anterior polígono, parece oportuno clasificar una superficie aproximadamente igual a la del antiguo SAU-I; en torno a 7 has.

## **2.4 DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO**

---

### **2.4.1 METODOLOGÍA**

La metodología propuesta para la elaboración del PGOU contempla un proceso de participación ciudadana superpuesto a los trabajos técnicos, que trasciende las exigencias regladas que acompañan el proceso de tramitación, en el que se pretende incorporar a la ciudadanía desde los primeros momentos de elaboración del plan. El objetivo es obtener información de carácter cualitativo de cara al diagnóstico y a la priorización de las posibles propuestas que resulten, así como implicar a la población en el PGOU, de cara a fomentar la identidad y el compromiso con el territorio de Valdeavero y su modelo de desarrollo.

### **2.4.2 MATERIALES Y ACCIONES DE APOYO**

#### **2.4.2.1 IMAGEN.**

Con el objetivo de disponer de una imagen reconocible que garantice la visibilidad, el reconocimiento y la trazabilidad del proceso, se ha desarrollado una imagen identificativa que permitirá dar seguimiento a las distintas acciones y a los resultados extraídos de las mismas.

Se parte de un sistema gráfico sencillo, y del mensaje de “Pensamos sobre el presente y futuro de nuestro municipio”, para la representación del PGOU. Se utilizan los colores del escudo del municipio de Valdeavero para elaborar la carta cromática.

#### **2.4.2.2 MATERIAL DIVULGATIVO.**

Elaboración de un tríptico en el que se recoge información pedagógica sobre el PGOU para acompañar el proceso de apertura a la población local. En él se explica brevemente qué es un PGOU, de qué fases consta y qué objetivos tiene, así como la manera de participar en el proceso. Este material se ha realizado en un lenguaje generalista no especializado.



¿Cómo me afecta?

El PGOU contiene una serie de **normas** que sirven para regular lo que se permite y lo que no se permite hacer en **materia de urbanismo, edificación y medio ambiente**.



Además, el PGOU establece el **régimen específico de la propiedad del suelo**, estableciendo en cada caso los derechos que corresponden según la clasificación y calificación.

Por último, el PGOU busca **mejorar la calidad de vida** de las personas que viven en el municipio fomentando la conectividad, la adecuación de las dotaciones públicas; la actividad, el empleo y el desarrollo de servicios; y la protección de los valores culturales y medioambientales.

Si tienes dudas...

...contacta con la Oficina técnica del Plan General a través de la siguiente dirección de correo electrónico:

[pgouvaldeavero@gmail.com](mailto:pgouvaldeavero@gmail.com)

Promovido por:



Desarrollado por:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEAVERO

pensamos sobre el presente y futuro de nuestro municipio



¿Qué es...?

... un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

Es un documento técnico y normativo que sirve para **ordenar los usos del suelo de un municipio** (vivienda, comercio, industria, agricultura, etc.) y **definir las condiciones para su posible transformación o conservación**.

Su alcance y contenidos están definidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. También está sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, según la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

El Plan recoge el **modelo de municipio**, el cual incluye sus zonas urbanas y su territorio, y cómo debe desarrollarse en el futuro. **Ordena sus espacios y regula las condiciones de la edificación, asegurando su correcta integración con las infraestructuras, dotaciones y sistemas** (calles, equipamientos, zonas verdes, etc.), atendiendo al medio físico, social y económico.

Un PGOU establece además el **marco de actuación de las distintas administraciones y entidades que intervienen en el desarrollo urbanístico del municipio**. Con el Ayuntamiento como principal actor, otros agentes públicos y privados intervienen de forma activa en estos procesos: distintos organismos de la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II, Confederación Hidrográfica, compañías de electricidad, telecomunicaciones, etc.

¿Qué objetivos tiene?

- Generar un marco normativo que permita el desarrollo de la actividad urbanística de Valdeavero con seguridad jurídica.
- Facilitar la generación de nuevas oportunidades para la actividad económica en el municipio.
- Prever terrenos para las nuevas dotaciones públicas requeridas para satisfacer las necesidades de la población.
- Favorecer la ordenación y la gestión activa del territorio poniendo en valor su medio físico.
- Promover un modelo de municipio equilibrado y sostenible, que evite la dispersión urbana.
- Asegurar la integración de los elementos clave del territorio municipal, tales como carreteras, arroyos, vías pecuarias, etc.
- Promover la conservación del patrimonio natural y cultural de Valdeavero.
- Plantear soluciones a la situación de antiguas actuaciones irregulares o disconformes con el planeamiento anterior.

Fases

FASE 1. ESTUDIOS PREVIOS \_ 2019

Elaboración de un Documento Síntesis, con el análisis y diagnóstico de la situación actual del municipio y un planteamiento de primeras propuestas.

Durante esta fase se presentan los trabajos a realizar y se recoge información de la ciudadanía a través de diferentes actividades participativas.

FASE 2. AVANCE \_ 2019

El documento de Avance se irá formalizando de manera progresiva, incorporando los directrices municipales, las sugerencias aportadas por los ciudadanos durante la exposición pública y las indicaciones del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

El pleno del Ayuntamiento aprobará el Avance del PGOU, tras la emisión del Informe de Impacto Territorial por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

FASE 3. APROBACIÓN INICIAL \_ 2020

A partir del Avance aprobado, se elabora el documento urbanístico completo y el Estudio Ambiental Estratégico y se acuerda en pleno su Aprobación Inicial.

Tras una exposición pública (45 días) y una vez recibidos todos los informes sectoriales exigidos, se elabora la propuesta final de plan y se traslada al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid para que emita la Declaración Ambiental Estratégica (DAE).

FASE 4. APROB. PROVISIONAL \_ 2021

Una vez emitida la DAE, el Ayuntamiento incorporará al plan las prescripciones que contenga, acordará en pleno la Aprobación Provisional y remitirá el documento a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

FASE 5. APROBACIÓN DEFINITIVA \_ 2021

Tras el examen del documento, la Comisión de Urbanismo de Madrid acordará la aprobación definitiva del PGOU, pudiendo pedir que se incorporen algunas correcciones en el documento refundido final.

¿Cómo participar?

La tramitación del PGOU requiere legalmente de unos **periodos de información y exposición pública** para recoger las aportaciones de personas y entidades a través de alegaciones e informes sectoriales.

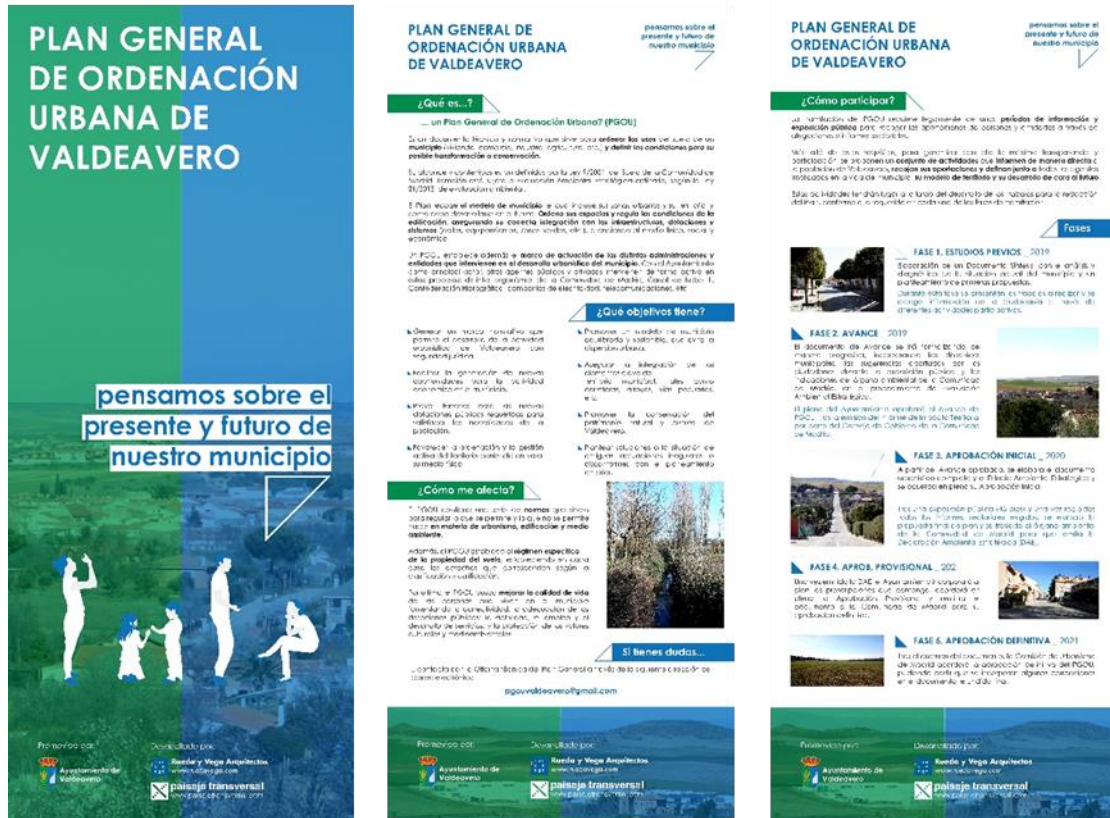
Más allá de estos requisitos, para garantizar con ello la máxima transparencia y participación, se proponen un **conjunto de actividades que informen de manera directa a la población de Valdeavero, recojan sus aportaciones y definan junto a todos los agentes implicados en la vida del municipio, su modelo de territorio y su desarrollo de cara al futuro**.

Estas actividades tendrán lugar a lo largo del desarrollo de los trabajos para la redacción del Plan, conforme a lo requerido en cada una de las fases de tramitación.



2.4.2.3 ESPACIO FÍSICO INFORMATIVO.

Se han diseñado un conjunto de materiales de gran formato con los contenidos adaptados de carácter divulgativo ya generados para el tríptico, que se han instalado en la entrada del Ayuntamiento.



2.4.3 ACTIVIDADES DESARROLLADAS

El Programa de Participación Ciudadana propuesto contempla el desarrollo de un conjunto de acciones. Durante esta fase inicial se ha desarrollado las siguientes:

2.4.3.1 PRESENTACIÓN PÚBLICA.

En colaboración con los responsables municipales se han realizado sendas presentaciones en el núcleo histórico y en la urbanización de La Cardosa, en las que se ha explicado el trabajo a realizar, los objetivos y se han respondido a las dudas de los asistentes con respecto al desarrollo del proceso. De esta manera se inicia el trabajo de apertura a la población local.



Las jornadas se desarrollaron de forma similar. Tras la breve introducción de la alcaldesa, el equipo redactor presentó las principales ideas de la exposición inicial donde se explicó: en qué consiste un PGOU, qué objetivos tiene y qué horizonte temporal supone.

A continuación, tuvo lugar una ronda de preguntas en la que algunos vecinos pidieron aclaraciones sobre el tratamiento de los proyectos ya ejecutados y sobre las implicaciones de la restitución urbanística de las normas. En el caso de La Cardosa, las personas asistentes realizaron muchas más preguntas y comentarios que en la sesión del núcleo histórico, especialmente por parte de la Junta de Conservación.

#### 2.4.3.2 PASEOS

Conjuntamente con las presentaciones, se organizaron sendas rutas por el núcleo histórico de Valdeavero y La Cardosa, que permitieron a la ciudadanía reconocer e identificar de modo sencillo las problemáticas asociadas al territorio, así como posibles propuestas. Se trata de una dinámica participativa abierta al público general en la que, a través del recorrido por los ámbitos más relevantes, se han identificado los problemas y las necesidades existentes.



**2.4.3.3 REUNIÓN PARTICIPATIVA EN VALDEAVERO**

La baja asistencia hizo que el paseo se replanteara con un formato más informal, en el que la alcaldesa y los vecinos nos fueron dirigiendo hacia diversos puntos del Casco en los que comentaron las problemáticas y preocupaciones que estos les suponían. A continuación, se enuncian de forma general los temas abordados y comentarios recogidos:

1. El entorno de la Iglesia no tiene una propiedad clara, varios agentes lo reclaman.
2. La parcela que hay entre el Palacio y el río tiene interés de desarrollo por la propiedad. Actualmente la mantiene el Ayuntamiento y la usa como dotación eventual en suelo rústico (plaza de toros desmontable).
3. Existe un interés en que tanto el entorno del Palacio como el Palomar sean entidades que den valor patrimonial al municipio.
4. Interés en la protección del Olivar que existe en el camino a Valdeaveruelo.
5. En la calle Salvador Dalí hay un tramo de vial sin acabar a causa del no desarrollo de las UA 20 y 22 (Unidad de Actuación). Se va a realizar gracias a un Convenio.
6. Bajo un sistema de permuta, se liberan parcelas en calle Lope de Vega para hacer un parking en superficie y en la calle Libertad.
7. Se valora positivamente el paisaje que muestran las parcelas urbanas sin desarrollar que siguen siendo cultivadas.
8. Las casas de la calle Libertad han quedado con la urbanización sin acabar y se han sufrido deterioros porque la promotora quebró.
9. Van a sacar una plaza de arquitecto a media jornada para que supervise las urbanizaciones que se realizan.
10. Se permiten cuadras en Casco urbano siempre que no molesten.
11. Se propone que haya mecanismos para obligar a desarrollar a los propietarios de UA, o que los viarios fundamentales no dependan de las UA sino que los desarrolle el Ayuntamiento.
12. El solar contiguo al CEIP pasó de dotacional a vivienda por presiones durante el PG98. El Ayuntamiento quiere que sea dotacional para permitir la ampliación de colegio.
13. Necesidad de regularizar o trasladar las chatarrerías de la calle a Villanueva.
14. Problemas de vertidos ilegales que parece se han corregido.
15. Los edificios antiguos vacíos del Casco están protegidos y exigen que se rehabiliten en una sola vivienda cada inmueble, lo cual resulta muy difícil debido a su gran superficie. La gente espera a que se caigan. Se plantea un catálogo que permitan otros usos y divisiones.
16. El Casco está muy mal conservado, se debe seguir mejorando.
17. El aparcamiento y la ubicación de contenedores generan conflicto.
18. Se propone la peatonalización del entorno del Ayuntamiento.

En conclusión, el interés en relación al núcleo histórico de Valdeavero reside en el desarrollo de herramientas para favorecer la conservación del Casco, mejorar la calidad de su espacio público y fomentar su valor patrimonial; y completar los desarrollos del suelo no consolidado, al menos, a través de un desarrollo inicial del viario que permita conectar las zonas que han quedado desconectadas.

### **2.4.3.4 REUNIÓN PARTICIPATIVA EN LA CARDOSA.**

Se hizo un recorrido desde el centro social hasta la ermita, en él integrantes de la junta mostraron las parcelas que son de su propiedad y las problemáticas asociadas a ellas.

1. Se plantean las dudas en relación a los costes de urbanización de los posibles nuevos accesos o viario en el entorno de La Cardosa.
2. Se expone la demanda de reducir el tamaño mínimo de parcela para facilitar la segregación de las parcelas más grandes.
3. Se hace referencia a la concesión para la explotación de los pozos que actualmente tiene La Cardosa, de cara a una posible renovación y a la capacidad de dar servicio en un escenario futurible de segregación de las parcelas.
4. Se propone una segunda conexión de la urbanización con el casco, prolongando la calle Madroño, y un viario de borde que conecte los existentes y dé continuidad al límite noroeste.
5. Existen dudas en relación a las cargas pendientes, que aún no se han realizado, por parte de las personas propietarias de La Cardosa.
6. Se expone también la posibilidad de aumentar la edificabilidad existente, así como las problemáticas que se generan debido a las exigencias de retranqueo sobre los límites de la parcela en aquellas cuyo frente es menor.
7. En relación a los lindes se expone también la problemática existente con los elementos de vegetación y las alturas máximas permitidas.
8. Se propone la delimitación de un espacio libre en el entorno de la ermita que dé continuidad a los diferentes terrenos comunitarios generando un espacio público con diferentes dotaciones.
9. Se plantea también la necesidad de modificar el vial de entrada a la urbanización, por motivos de seguridad y de funcionalidad, facilitando el acceso a la parada de autobús (mejorando la conexión peatonal y un área de estacionamiento temporal) y previendo una posible ampliación del servicio que se introduzca en la urbanización.

A modo de síntesis existe una incertidumbre generalizada sobre la situación actual en relación a la gestión urbanística de las diferentes UE, ya que no se han asumido todas las cargas previstas en los diferentes instrumentos de planeamiento anteriores. La voluntad principal es consolidar lo existente. Además, se ve en el PGOU, una oportunidad para abordar algunas problemáticas en relación a los diferentes parámetros de ordenación que afectan a la propiedad privada (tamaño mínimo de parcela, edificabilidad, condiciones de edificación –retranqueo a linderos, altura de los elementos de delimitación de las parcelas, etc-) y para la mejora de las dotaciones, los espacios libres y el acceso a la urbanización. Por último, se detecta en el PGOU una ventana que permita resolver la problemática en relación a los viarios no ejecutados y cuyo desarrollo de acuerdo al planeamiento vigente (y también a las NNSS de 1996) implicarían un conflicto con algunos propietarios. A través del desarrollo de viales de borde que cumplan una función de seguridad frente a incendios y funcional, conectando el entramado existente.

### **2.4.4 ENTREVISTAS.**

En paralelo a las actividades participativas descritas, el proceso incluye la celebración de reuniones con diferentes agentes y entidades identificados para tratar los aspectos más relevantes desde el punto de vista urbanístico. Se trata de sesiones individualizadas, tanto con el personal técnico y responsables municipales como con agentes y entidades del municipio de Valdeavero.

Inicialmente se han identificado los siguientes agentes para este tipo de reuniones, sin perjuicio de que la lista pudiera extenderse en función de las necesidades que se detecten a lo largo del proceso de redacción del PGOU.

- Junta de Conservación de La Cardosa (UE-26).
- Propietarios de La Cardosa (UE-27 y 28).
- Asociación de Agricultores.
- Asociación de industriales de El Frontal.

## **2.5 DIAGNÓSTICO SOBRE AFECCIONES Y CONDICIONANTES**

---

### **2.5.1 ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000**

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incorporó al ordenamiento jurídico español las Directivas 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directivas “Aves”); y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva “Hábitats”).

En el artículo 42 de dicha Ley, se define la Red Natura 2000 como una “red ecológica coherente” compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (ZEC), dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). De igual forma, establece que dichas áreas tengan la consideración de espacios protegidos con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las Comunidades Autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación. También dispone que, una vez aprobadas las listas de LICs por la Comisión Europea, estos sean declarados ZEC por las comunidades autónomas, junto con la aprobación del correspondiente plan o instrumento de gestión.

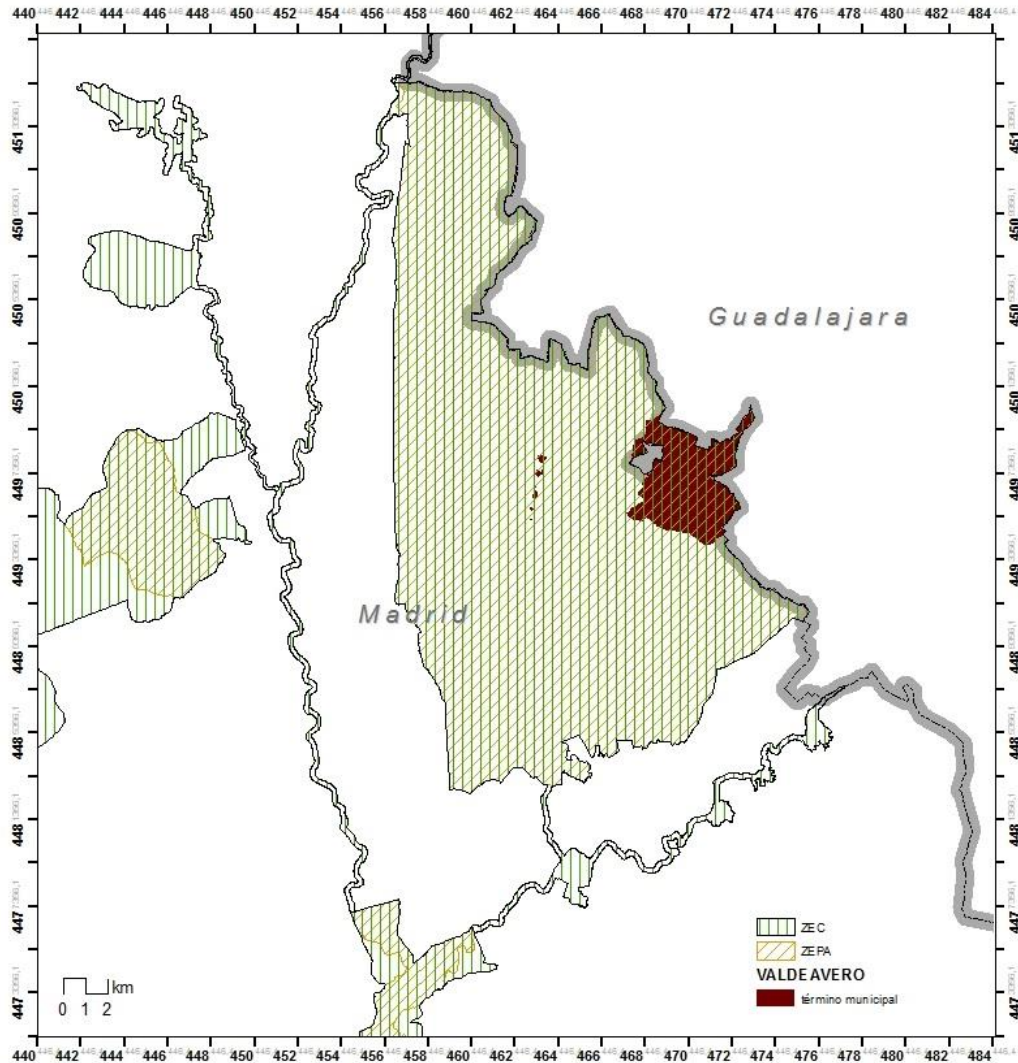


Figura 10: Valdeavero dentro de la Red Natura 2000.

En el Municipio de Valdeavero se delimitaron dos espacios de Red Natura 2000. Ambos coinciden en su delimitación, que incluye la totalidad del término municipal.

1. En cumplimiento de la Directiva “Aves”<sup>1</sup>, la Comunidad de Madrid designó en enero de 1993, la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, con código ES0000139.
2. Por otra parte, Directiva “Hábitats”<sup>2</sup> establece el marco legal para la creación de una red ecológica europea coherente de Zonas Especiales de Conservación, denominada Natura 2000. En su aplicación, la Comunidad de Madrid realizó una propuesta inicial de siete Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), aprobada, que incluye el LIC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, con código ES3110001.

Dando cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley 42/2007, la Comunidad de Madrid declaró Zona Especial de Conservación (ZEC) el LIC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”,

<sup>1</sup> Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres

<sup>2</sup> Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres

aprobándose simultáneamente el Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”. La resolución se formalizó mediante el Decreto 172/2011 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 290 de 7/12/2011).

El objetivo de conservación del Plan de Gestión de los Espacios Protegidos de esta ZEC y ZEPA, es el mantenimiento de la superficie inventariada en el momento de la declaración del Espacio Protegido, con un margen de un  $\pm 2$  por 100 de la superficie en cada caso. Sin embargo, estos objetivos de conservación de los hábitats deberán estar supeditados a la preservación de los usos agrarios en todo el ámbito territorial de la Zona de Especial Protección para las Aves, y a la preservación de los hábitats esteparios asociados a estos usos ya que se consideran fundamentales para mantener las poblaciones de fauna que dieron lugar a la declaración de la zona.

La zonificación del Plan de Gestión diferencia tres zonas sobre el término municipal:

1. Zona A, de conservación prioritaria;
2. Zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales;
3. Zona C, de uso general.

Para las 3 zonas delimitadas, el apartado 2.7 del Plan de Gestión establece las siguientes directrices vinculantes para el planeamiento urbanístico.

1. Los suelos de las **Zonas A “Conservación prioritaria” y B “Protección y mantenimiento de los usos tradicionales”**, serán clasificados como No Urbanizables de Protección, y el desarrollo de cualquier tipo de actividad en los mismos deberá adaptarse a la regulación establecida en el Plan de Gestión y recogerse con esta clasificación en el planeamiento que se revise.
2. La **Zona C “Uso General”**, incluye aquellas áreas de suelo urbano o urbanizable sectorizado o clasificaciones asimilables contenidas en los instrumentos de planeamiento, aprobados y vigentes, además de aquellas otras áreas que, no reuniendo valores manifiestamente relevantes en relación con los objetivos de conservación del ZEC, pudieran ser susceptibles de acoger actividades y usos adecuados para el desarrollo rural, incluidas las futuras necesidades de expansión de los núcleos urbanos mediante los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico previstos por la ley. Para ello, se exige que los instrumentos de planeamiento incluyan una justificación expresamente motivada de las necesidades socioeconómicas a satisfacer con estos crecimientos. Todos los posibles crecimientos urbanísticos que pudieran preverse en el municipio habrán de estar siempre en esta Zona C.

El siguiente esquema recoge el ámbito territorial de cada zona dentro del municipio.



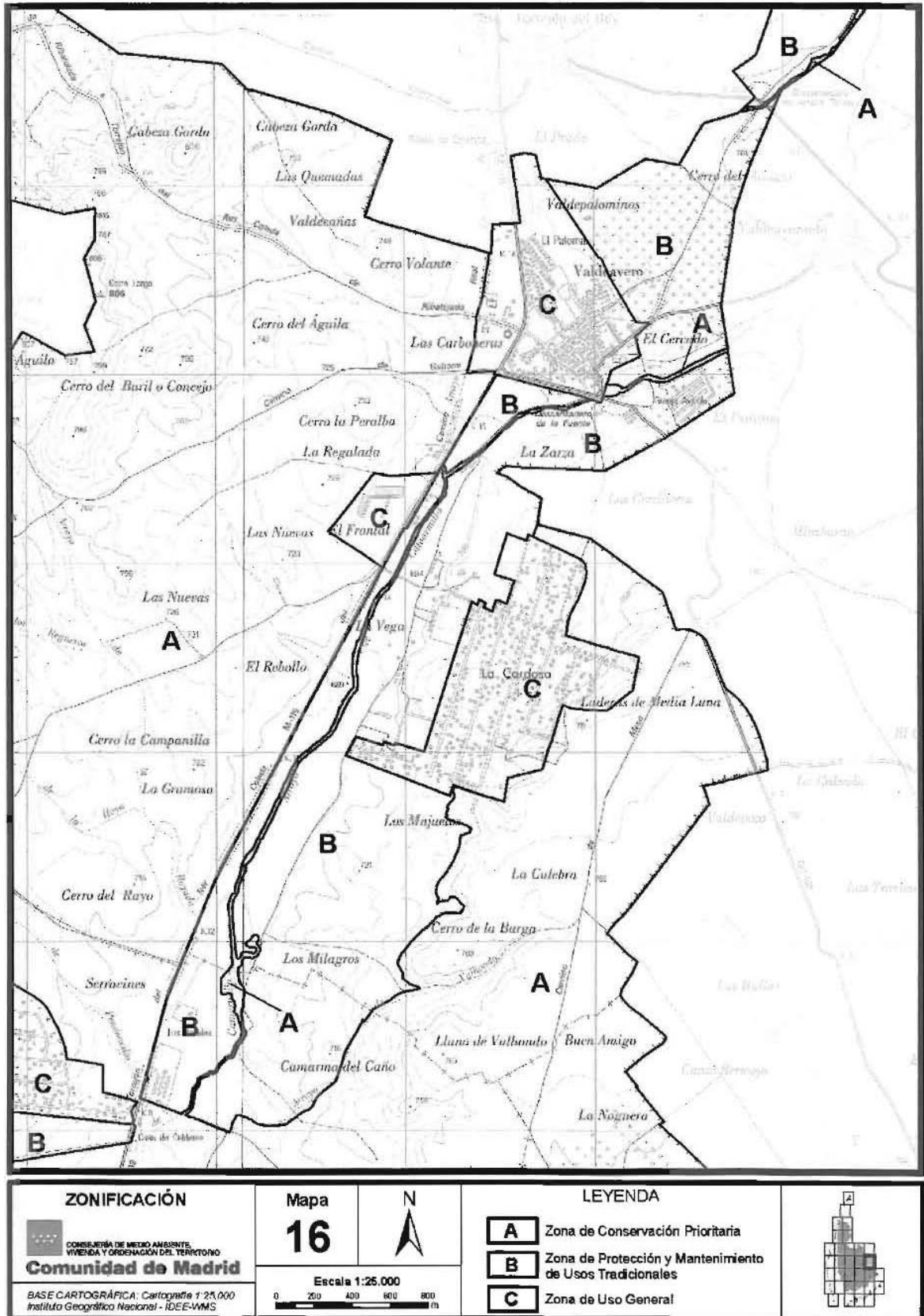


Figura 11: PRUG DE LA ZEC Y ZEPA Ríos Jarama y Henares. Plano de Zonificación.

### 2.5.2 VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias del término municipal deben protegerse en el Plan General, conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Conforme a estas disposiciones, las vías pecuarias deben clasificarse en el Plan General como suelo no urbanizable de protección; estableciendo su normativa los usos permitidos, autorizables y prohibidos conforme a los artículos 30 a 40 y 43 de la Ley 8/1998, de vías pecuarias de la CM.

En el término municipal de Valdeavero se distinguen las siguientes vías pecuarias:

1. Colada del Camino Real de Alcalá. Recorre el término municipal de norte a sur, paralela al arroyo de Camarmilla y a la Carretera M-119. Algunos tramos de esta última ocupan parcialmente el dominio público pecuario.
2. Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey. Atraviesa el Casco de Valdeavero en dirección este oeste, perdiendo su continuidad y quedando solapada con calles y caminos rurales de acceso a terrenos de cultivo. En el interior del casco su ancho se reduce en numerosos tramos por debajo de los 10 metros correspondientes a su clasificación como colada.
3. Colada al Descansadero abrevadero de la Fuente. Es un ramal de la anterior, que conecta el entorno de la Iglesia con el abrevadero de la Fuente a través de la Calle de la Fuente.
4. Descansadero-abrevadero "Eras del Pueblo". Está ocupado por el Centro Cultural Municipal "Clara Campoamor".
5. Descansadero abrevadero de la Fuente. Situado al sur del casco y en la ribera del Arroyo de la Marcuera.

El siguiente esquema recoge el trazado de estas vías pecuarias en el casco y su entorno.



Figura 12: Vías Pecuarias en el entorno del casco.

### 2.5.3 CAUCES PRINCIPALES.

El principal cauce del municipio es el Arroyo de Camarmilla, que lo recorre en dirección norte-sur, recibiendo otros arroyos secundarios desde el este y el oeste. El más importante de ellos es el Arroyo de la Marcuera, que bordea el casco por su flanco sur para posteriormente juntarse con el de la Camarmilla en las proximidades de la M-119. Aguas arriba de este entronque, el Arroyo de la

Camarmilla adquiere el nombre de Arroyo Torrejón, que desciende desde la localidad vecina que le da nombre.

Los cauces del municipio deben preservarse conforme a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), con especial atención a sus zonas de contacto con las áreas urbanas y urbanizables, donde se habrán de tener en cuenta las limitaciones impuestas a las siguientes zonas:

1. Zona de Policía: Franja de 100 metros a ambos lados del cauce.
2. Zona de Flujo Preferente: Sujeta a las limitaciones de los artículos 9 bis y 9 ter del RDPH.
3. Zona inundable: Terrenos inundables en un período estadístico de retorno de 500 años. Se sujetan a las restricciones del artículo 14 bis del RDPH.

Consultado el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, se ha podido comprobar que tan sólo se identifica un riesgo significativo de inundabilidad en el Arroyo de la Camarmilla, aguas abajo del punto donde recibe por su margen derecha al Arroyo Torrejón. A partir de ese lugar, entre el Polígono Industrial de El Frontal y la Urbanización La Cardosa, se encuentra ya cartografiada la zona inundable sin existir afección a las zonas urbanizadas, tal y como puede apreciarse en la siguiente imagen.



*Figura 13: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años del Arroyo Camarmilla.*

#### **2.5.4 CARRETERAS**

En el municipio se encuentran las siguientes carreteras:

- Carretera M-119: Titularidad de la Comunidad de Madrid.
- Carretera GU-102: De la Red Primaria de Carreteras de la Diputación Provincial de Guadalajara.

En las márgenes de las carreteras del término municipal se estará a lo previsto para las zonas de Dominio Público y Protección en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La Zona de Dominio Público está comprendida por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de tres metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La Zona de Protección a ambas márgenes de la carretera se delimita por dos líneas paralelas a una distancia de 15 metros de las aristas exteriores de explanación.

Por otra parte, es de aplicación la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

### 2.5.5 PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO

El vigente Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2015-2021 (PHT-2015), aprobado por el Decreto 1/2016, de 8 de enero; establece entre otras disposiciones la asignación de recursos hídricos disponibles para abastecimiento a poblaciones en cada Unidad de Demanda Urbana (UDU) y municipio. En tal sentido, en el apartado 4.3 de su Memoria, señala lo siguiente:

*(...) para evitar que factores coyunturales como la situación actual de incertidumbre de las tasas de crecimiento de la población que deberían considerarse a futuro, pudieran derivar en situaciones de vulnerabilidad, se propone en esta revisión del plan hidrológico mantener para el horizonte 2021 una asignación de recursos para abastecimiento urbano equivalente a la realizada para el horizonte 2015 en el PHT2014 (...)*

Así pues, para realizar las estimaciones de disponibilidad de recursos hídricos, debe recurrirse a los cuadros del Anejo 3 del PHT-2014, aprobado mediante Real Decreto 270/2014, de 11 de abril y derogado con la entrada en vigor del de 2015.

Conforme a dichos cuadros, el municipio de Valdeavero está en la UDU "Sistema Torrelaguna", gestionado por el Canal de Isabel II, con una asignación de 0,195 hm<sup>3</sup>/año para 2015.

CodINE	Provincia	Municipio	Demanda 2005 (hm <sup>3</sup> /año)	Demanda 2015 (hm <sup>3</sup> /año)	UDU 2005	UDU 2015
28148	MADRID	Torrejón de Ardoz	11,439	13,761	SAT04A08	SAT04A08
28149	MADRID	Torrejón de la Calzada	0,599	0,752	SAT04A11	SAT04A11
28150	MADRID	Torrejón de Velasco	0,343	0,413	SAT04A11	SAT04A11
28151	MADRID	Torrelaguna	0,481	0,595	SAT04A02	SAT04A02
28152	MADRID	Torrelodones	3,564	4,530	SAT04A20	SAT04A20
28153	MADRID	Torremocha de Jarama	0,069	0,106	SAT04A02	SAT04A02
28154	MADRID	Torres de la Alameda	0,636	0,767	SAT04A09	SAT04A09
28155	MADRID	Valdaracete	0,072	0,084	SAT02A04	SAT02A03
28156	MADRID	Valdeavero	0,126	0,195	SAT04A02	SAT04A02
28157	MADRID	Valdelaguna	0,097	0,114	SAT02A03	SAT02A03
28158	MADRID	Valdemanco	0,179	0,341	SAT04A01	SAT04A01
28159	MADRID	Valdemaqueda	0,218	0,433	SAT05A02	SAT05A02

En consecuencia, este dato es el que debe adoptarse como máximo disponible para las estimaciones de crecimiento del municipio, determinando el número máximo de viviendas del modelo del Plan General.

### 2.5.6 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA SENTENCIA DEL TSJM DE 2002.

A la hora de definir la ordenación deben tenerse en cuenta los motivos de la sentencia del TSJM de 2002 para la anulación de las NNSS de 1996, que fueron dos:

1. Delimitación de las UE 26 y 27 en la Urbanización la Cardosa. La UE-27 se crea con el fin de habilitar la obtención de una serie de dotaciones públicas, que se dimensionaban para satisfacer no sólo las necesidades de las viviendas de su ámbito sino también las de la colindante UE-26, coincidente con la parte consolidada de la urbanización La Cardosa. Según la sentencia, ello infringiría la regulación legal vigente en la fecha de aprobación definitiva de las NNSS-96, que establecía la obligación de que cada unidad incluyera la

totalidad de terrenos destinados a dotaciones públicas de cesión obligatoria que le correspondiera.

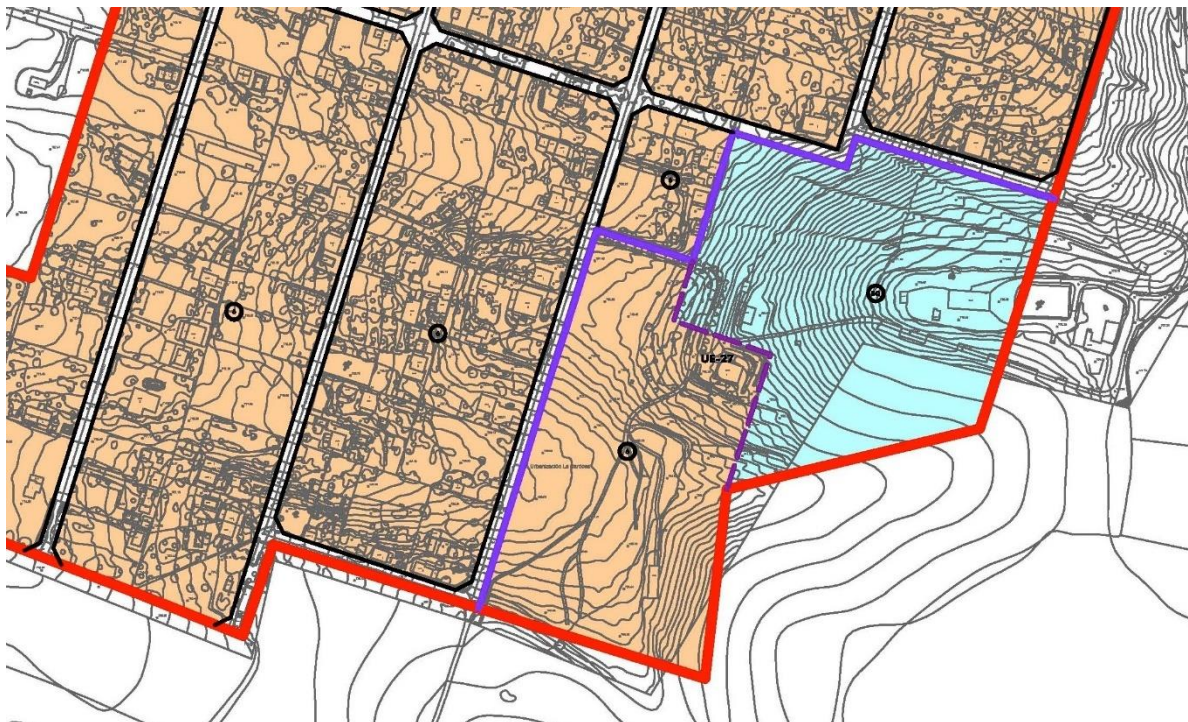
2. La ausencia del preceptivo Estudio Económico-Financiero entre la documentación de las NNSS. Parece evidente que esta cuestión se plantea en el recurso de forma complementaria para garantizar una sentencia anulatoria, siendo el motivo principal del recurso las determinaciones que afectan directamente a las parcelas de la recurrente en la UE-27.

Procede analizar las consecuencias del primer motivo para evitar problemas análogos en relación con el nuevo Plan General; asumiendo que, en cuanto al segundo, la documentación del PGOU incluye todo lo legalmente exigible en materia de evaluación de viabilidad y sostenibilidad económica.

La delimitación de las UE-26 y UE-27, así como la calificación de equipamientos asignada en exclusiva a ésta última, fueron determinaciones incorporadas a las NNSS-96 tras su aprobación provisional. Aparecieron como consecuencia del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 7/7/1995, que resolvió aplazar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento entre tanto no fueran subsanadas una serie de deficiencias. Entre ellas se señaló que debía ampliarse el ámbito del suelo urbano en "La Cardosa", con el objetivo de obtener suelo para dotaciones en dicha zona con un mínimo de 7 ha, evitando afectar a terrenos no incluidos en el PONP.

Atendiendo este requerimiento, el Ayuntamiento modificó el documento aprobado provisionalmente, creando en la Cardosa dos nuevas unidades de ejecución, la UE 27 y la UE 28, dando lugar a 33 nuevas viviendas y 70.775 m<sup>2</sup> de suelo destinado a dotaciones públicas de equipamientos y zonas verdes.

En lo relativo a la UE-28, no hay nada que reconsiderar, puesto que la actuación no fue objeto de recurso y se está desarrollando correctamente conforme a las previsiones iniciales. Sin embargo, la ordenación de la UE-27 debe reconsiderarse, por ser la que causó la estimación del recurso y posterior anulación de las normas. En concreto, debe eliminarse la carga de cesión para equipamiento público que proponían las Normas, pues su ámbito de servicio trascendía a la propia unidad, respondiendo a necesidades del conjunto de la urbanización de la Cardosa.



Detalle de la Ordenación de la UE-27 según las NNSS-96.

En tal sentido, debe tenerse en cuenta que los estándares de dotaciones públicas en suelo urbano que establecía el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y que motivaron el requerimiento de la CUM de julio de 1997, han sido sustituidos por los de la LSCM 9/2001. En su artículo 36, esta ley señala las cesiones de redes generales y locales exigibles a los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, categoría de suelo a la que se adscribe la UE-27, con unos valores menos exigentes que los de la legislación anterior.

Por tanto, parece razonable establecer una nueva ordenación para el conjunto de la Cardosa en la que se elimina la carga individualizada sobre la UE-27, con la única condición de cumplimiento de las condiciones de redes locales del artículo 36.6 LSCM; a saber:

1. Redes locales (art. 36.6 LSCM)
  - a. 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - b. 50% de la reserva destinada a espacios libres arbolados; si bien su cómputo puede sustituirse por espacios libres privados de las parcelas unifamiliares.
2. Redes Generales (art. 36.5 LSCM): 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### 3 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

#### 3.1 CRITERIOS.

El objetivo genérico de un Plan General es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

El Plan General en un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción del presente Plan General.

##### 3.1.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.

Los análisis demográficos recogidos en la Información Urbanística nos sirven de base para articular un modelo de desarrollo urbano ajustado a la realidad de Valdeavero. El Plan General ha de considerar un horizonte temporal para cubrir estos objetivos, aquilatándolos a la composición social de su ciudadanía, superando en todo caso las tipificaciones al uso que son normalmente utilizadas.

Con un horizonte demográfico en torno a 10 años, contemplamos un escenario en el que solo la mitad, aproximadamente, de la población podría estar encuadrada en lo que tradicionalmente se ha dado en llamar "demanda estructurada" entre 25 y 55 años; ciudadanos con empleo, sin minusvalías y sin restricciones de accesibilidad; demandantes de una vivienda en el mercado local y servicios colectivos de todo tipo, sin restricciones de costes para los que normalmente se realizan las previsiones del planeamiento

La coyuntura económica avanza hacia una precarización del empleo que limita perspectivas de endeudamiento general del grupo familiar y un mayor retraso en la edad de emancipación de los jóvenes. La alta esperanza de vida hace que cada vez más los grupos familiares hayan de ocuparse de los ancianos, demandantes de una serie de servicios específicos. Esta custodia de ancianos se comparte, durante estos años (25-55 años) con la crianza de hijos, igualmente con dependencia y necesidades de cuidados, que ocupan un tiempo diario muy abundante, en merma del resto de actividades. Esta consideración, aparentemente nimia, no lo es tanto si consideramos que la forma en que se organizará el futuro Valdeavero, fundamentalmente sus lugares de actividades y servicios en relación con las viviendas, facilitará o dificultará el desarrollo de todas las actividades diarias y exigirá más o menos tiempo para el desarrollo de las actividades antes mencionadas, en función del modelo urbanístico que adopte; concentrando o dispersando la población y los servicios, con la consiguiente repercusión sobre el modo y calidad de vida de los vecinos.

Hay que poner de manifiesto que la mayor parte de las tareas de custodia de personas dependientes en general son hoy por hoy asumidas por las mujeres, lo que incide de forma directa en la merma de oportunidades en su participación en el mercado laboral, limitando la independencia familiar y provocando en muchos casos discriminación y empeoramiento de la calidad de vida en general. Este hecho es especialmente importante en la población inmigrante.

Por otra parte, en nuestra Comunidad el número de separaciones matrimoniales es elevado. El cruce de este dato con el de la menor autonomía femenina en los grupos familiares nos aporta nuevos datos de discriminación para los que el nuevo modelo de desarrollo territorial tendrá de brindar un marco de oportunidades que intenten paliar esta situación. La existencia de servicios

cercanos a las viviendas, fundamentalmente a través de medios de transporte no motorizado, será uno de los elementos que mejor contribuya a una mejora de calidad de vida en el municipio.

Si uno de los objetivos del Plan General es evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad (que genera nuevas necesidades tanto de vivienda como de servicios) y condiciones económicas, junto con la creación de un "marco municipal" atractivo para posibles nuevos residentes, es preciso articular las medidas que garanticen este objetivo. Entre estas medidas cabe señalar:

Generación de espacios para servicios colectivos que permitan la solución de demandas básicas en el propio municipio, garantizando prioridad para aquellas que inciden en situaciones discriminatorias para grupos de edad o género y su incorporación en el mercado laboral, favoreciendo su autonomía. En este sentido los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales, alojamientos tutelados y centros de formación especial se plantean con prioridad sobre el resto.

La posición de los suelos destinados a estas dotaciones debe permitir su accesibilidad para la totalidad de grupos de población. El tamaño de los suelos precisos para resolver un desarrollo equilibrado será aquel que permita la versatilidad en la instalación de servicios colectivos adecuados. El Plan General tendrá que procurar una concentración de suelos para dotaciones y servicios que posibilite su funcionamiento en el tiempo, con cambio de tipologías de servicios en función de las demandas, a través de unas ordenanzas adecuadas y flexibles.

El complemento del objetivo anteriormente enunciado es el de generar diversificación en la oferta de vivienda, que pueda ofertar productos diversos a situaciones sociales y familiares diversas que en todo caso posibiliten la permanencia de los distintos miembros de grupos familiares en el propio municipio y favorezcan la autonomía de cada uno de los mismos, evitando en definitiva una expulsión de ciudadanos del término municipal, tanto entre los actualmente residentes como los que acuden al municipio en busca de mejores oportunidades de vida.

### **3.1.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.**

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del Plan General, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad para dar cumplimiento al artículo 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que expresa los principios rectores y los fines de la ordenación urbanística; y en especial el epígrafe 2 b) que define que son fines de la ordenación urbanística "la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución".

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos del Plan General los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para el Plan General más de un 15 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Para el 85% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la Comunidad de Madrid y extrapolables al municipio de Valdeavero, que solamente la mitad tendrá acceso a un automóvil en el caso de mantenerse las condiciones económicas favorables actuales. Resulta, por lo tanto, oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

Hemos de tener en cuenta que, desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el municipio de Valdeavero se acuña como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana en el mismo. La racionalización de la consideración y el tratamiento de los



viajes internos en el municipio será uno de los objetivos que primen en el modelo propuesto para el desarrollo urbano municipal.

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

1. Para el modelo de desarrollo global.
2. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización.
3. Para el tratamiento de los ámbitos de suelo urbano.

### **3.1.2.1 PARA EL MODELO DE DESARROLLO GLOBAL**

La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión de núcleos.

El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el casco histórico de Valdeavero y en continuidad con ella y abordar los problemas existentes en la urbanización de La Cardosa.

Evitar la aparición de nuevos núcleos autónomos de residencia, inconexos del núcleo principal, con demanda de servicios por parte de sus moradores que solo pueden ser resueltos en el núcleo urbano principal, con la consiguiente aparición de continuos desplazamientos y el consiguiente aumento de la dependencia familiar y la merma de autonomía en la mayor parte de la población allí localizada.

La localización de los nuevos suelos destinados a equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población.

### **3.1.2.2 PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN.**

La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda, en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.

La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de ellos.

Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo mayoritario y a la producción, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio

### **3.1.2.3 PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO**

Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en el núcleo urbano actual, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal.

Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en el municipio aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.

Articular un sistema de ordenanzas que posibiliten diversidad en las tipologías de vivienda que ofrezcan productos inmobiliarios diversos, admitiendo vivienda de programas pequeños dirigidas a un importante grupo de población.

Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

### **3.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.**

La totalidad de los viarios interiores de los ámbitos de nueva urbanización serán preferentemente proyectados como viarios de coexistencia, justificando la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que, en todo caso, habrán de resolverse mayoritariamente sobre las parcelas privadas y con carácter mancomunado.

Habrán de justificarse las propuestas de diseño de los viarios incorporando criterios de control climático.

Se excluirán los fondos de saco en el interior de cualquiera de los sectores y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias. Los nuevos desarrollos definirán la estructura de red viaria secundaria como determinación pormenorizada, justificando su integración en la red viaria principal definida en el Plan General.

En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

Los proyectos de urbanización habrán de ajustarse a las determinaciones que se apuntan en el Documento Inicial Estratégico que forma parte del presente Avance y que una vez desarrollado en la propuesta de aprobación inicial quedarán pormenorizadas en todos los aspectos relativos a gasto energético y control de mantenimiento.

En general, todos los viarios de los sectores a desarrollar habrán de diseñarse no perdiendo de vista el criterio de equilibrio de tierras en cada uno de sus ámbitos, priorizando la compensación que no genere aporte ni traslado de éstas fuera de cada sector.

### **3.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA**

#### **3.1.4.1 SOBRE LA CONFIGURACIÓN FAMILIAR.**

El 22,85 % de los hogares del municipio de Valdeavero están compuestos por un solo miembro; un 30,35 % están compuestos por dos miembros y un 46,80 % de los hogares del municipio podrían encuadrarse en el hogar típico relacionado con demandas típicas de vivienda y servicios, asimilado a hogares de 3-4 miembros. La variedad en la composición familiar de los hogares es característica del municipio.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho este que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida en la Comunidad de Madrid, que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio.

Tampoco se puede ignorar en el proceso de diagnóstico la existencia de una población inmigrante, que no es homogénea en su procedencia (aunque la mayoría proviene de otros estados miembros de la Unión Europea), situación socioeconómica o hábitos de convivencia.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos de Valdeavero. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar

diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos, de entrada, con población invisible.

Por otra parte, no se puede perder de vista el hecho de que la tendencia en nuestra Comunidad es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantiene estable o con un escaso crecimiento. Este hecho unido al criterio postulado en el presente Plan General de favorecer el incremento de población en el municipio exige la creación de nuevos suelos para desarrollos urbanos.

#### **3.1.4.2 SOBRE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

En el momento actual, la oferta de vivienda responde a un escaso abanico de tipologías edificatorias. La inmensa mayoría de las viviendas existentes responden a tipologías de vivienda unifamiliar de programa estándar, encuadrada para un grupo familiar tipificado, pero no mayoritario en el municipio, tendencia que habrá de intentar corregir el Plan General generando un mercado de vivienda diversa en programa.

#### **3.1.4.3 SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE VIVIENDA**

Otro de los objetivos del planeamiento general en redacción es el de la gestión de la diversidad de tipologías de promoción de vivienda en el municipio. En este momento la vivienda que se oferta en el municipio es la promovida exclusivamente en régimen libre sin que existan ofertas de vivienda con protección pública (VPP). Por otra parte, en el momento actual tampoco existen promociones públicas tuteladas por ninguna de las administraciones territoriales, ni previsiones de actuación por parte de Ayuntamiento o administración competente en materia de vivienda, la Comunidad de Madrid. El alto precio que en este momento alcanzan los productos inmobiliarios junto con el mantenimiento de la tendencia al alza en los próximos años convierte en prácticamente inaccesible la vivienda para un porcentaje muy alto de los vecinos, convirtiendo la vivienda en Valdeavero en un bien de inversión, alejado de las demandas propias del municipio.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que apenas existen familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler. Esta exigüidad de la oferta del alquiler podría reducir la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

#### **3.1.4.4 CONCLUSIONES**

A la luz de lo anterior, se deriva la necesidad de intentar reconducir estas tendencias actuales desde el Plan General, teniendo presente los siguientes criterios:

- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva, vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.
- La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.
- La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población del municipio.

- La articulación de un modelo de gestión que permita al municipio hacer frente a los objetivos previstos bajo el soporte normativo que brinda la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **3.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

La clasificación del suelo del término municipal se realiza a partir de los términos que establece la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 14, 15 y 16.

#### **3.1.5.1 SUELO URBANO**

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos que formen parte de la trama urbana y que cumplan alguna de las condiciones del artículo 14.1 LSCM; distinguiéndose:

1. Suelo urbano consolidado.
  - a. Solares.
  - b. Parcelas que pueden adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción
  - c. Parcelas sometidas a Actuaciones de Dotación de las definidas en el artículo 7.1-b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
2. Suelo urbano no consolidado. Integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas.

#### **3.1.5.2 SUELO URBANIZABLE**

Se clasificarán como tales los suelos que el planeamiento general prevea la posibilidad de transformarse en suelo urbano, en las condiciones y los términos que determine el planeamiento y que a tales efectos se dividen en sectores.

Sobre los criterios para la clasificación del suelo urbanizable, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) viene a modificar sustancialmente este criterio. El epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter "residual" del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de éste último limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

#### **3.1.5.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Se incluirán en esta clase de suelo:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de 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 del dominio público.
2. Los terrenos sobre los que proceda preservar sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

### **3.1.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO**

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturales, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial Forestal, de Vías Pecuarias, Espacios Naturales o de Aguas.

Es decir, de cara a establecer una clasificación del suelo no urbanizable no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien, por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

De este modo, si las unidades ambientales pueden ser entendidas como unidades de síntesis de las características ambientales con interés y relevancia territorial, las unidades establecidas desde un diagnóstico ambiental de aplicación en planeamiento son aquellas referidas a aspectos territoriales de interés ambiental, que en el caso de Valdeavero se resumen en las siguientes:

1. Zona A “Conservación prioritaria”
2. Zona B “Protección y mantenimiento de los usos tradicionales”.
3. Zona C “Uso General”.

Estas áreas coinciden con las tres áreas de la zonificación del Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, el cual establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

El Plan General deberá compaginar todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por supuesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

## **3.2 OBJETIVOS PRIORITARIOS**

### **3.2.1 OBJETIVOS GENERALES**

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación del Plan General.

1. El Plan General se plantea un múltiple objetivo: el primero, dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y, el segundo, complementario del primero, potenciar el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional, como parte integrante de un territorio de alto valor medioambiental, entendido no solo desde el punto de vista naturalístico, si no como soporte de actividades.
2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas

medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en los núcleos urbanos actuales frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.

3. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
4. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual de Valdeavero y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.
5. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
6. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.
7. La disponibilidad de suelo de titularidad municipal con condiciones de posición y accesibilidad óptimas para la creación de una zona de actividades al servicio del entorno comarcal.

### **3.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, el Plan General establece una serie de objetivos más concretos, entre los cuales y referidos a la protección ambiental, se destacan los siguientes:

1. Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos.
2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.
3. La recuperación de espacios libres en el casco antiguo y sus extensiones dirigidos a la mejora del paisaje urbano y a la no ocupación de áreas de riesgo para la edificación.
4. La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
5. La ordenación de los suelos no urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

En este sentido, han de ser consideradas e incorporadas, las legislaciones sectoriales reseñadas en un capítulo específico de referencias normativas tenidas en cuenta en la elaboración del planeamiento, tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

La consideración de cada uno de los objetivos de protección que se desprende de la prolija legislación aplicable lleva a optar por un modelo de ocupación del territorio que apueste por la salvaguarda de los elementos ambientales de valor. De este modo el plan apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, un crecimiento controlado del núcleo urbano, y por el tratamiento sustentable de los espacios libres y del Suelo No Urbanizable, centrándose en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona y salvaguardando los elementos de interés ambiental y en especial la ZEC la ZEPA y los

hábitats naturales de interés, los cauces, las vías pecuarias, los terrenos forestales y las áreas del territorio provistas de vegetación natural.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

### **3.2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO**

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, el Plan General establece una serie de objetivos más concretos, entre los cuales se destacan los siguientes:

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:
  - a. La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente.
  - b. El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social, a través de la creación de un patrimonio público de suelo municipal.
  - c. La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.
  - d. La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.
  - e. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
2. Ampliación del polígono industrial "El Frontal". El actual polígono está ya colmatado por lo que parece necesario plantear la previsión de su ampliación para aumentar la oferta existente, de forma que pueda satisfacerse la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto que de forma tan pujante se detecta en la zona. Todo ello se plantea con un doble objetivo:
  - a. La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales.
  - b. La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio.
3. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda, a saber:
  - a. Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos.
  - b. Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares.
  - c. Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes.
  - d. Programas de vivienda pequeña, en régimen de venta o alquiler, dirigida a grupos sociales que podríamos llamar coyunturales, expectantes o en situación de expectativa de cambio. En todo caso responden a demandas de grupos familiares no tipificados, con importancia porcentual en el municipio.

4. La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.
5. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).
6. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma, tanto en las determinaciones estructurantes desde el Plan General como en las normativas para la pormenorización en los planeamientos de desarrollo.
7. La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales.
8. La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en el núcleo principal de municipio.
9. La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas.
10. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.
  - a. Patrimonio edificado.
  - b. Elementos en suelos no urbanizables.
  - c. Patrimonio arbóreo urbano de especial interés.
11. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.
12. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.



## 4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 4.1 ASPECTOS GENERALES

#### 4.1.1 PLANTEAMIENTO

El punto de partida para la definición de la propuesta de ordenación del Plan General será el de **recuperar la propuesta urbanística de las NNSS del año 1996**, anuladas por la STSJM de 2002, actualizando su contenido, restaurando la cobertura jurídica de las actuaciones desarrolladas a su amparo y reconsiderando las cuestiones que motivaron su anulación.

Para ello **se partirá de la base de aquel documento**, centrando el trabajo en la **adaptación** de su contenido a la realidad actual del municipio; en su **actualización** conforme a las distintas novedades normativas y legislativas de los últimos años, fundamentalmente en materia ambiental; y en la introducción de **nuevas determinaciones y previsiones** que pudieran requerirse para responder desde el planeamiento a otros problemas urbanísticos o necesidades que hayan podido surgir en el tiempo transcurrido desde la anulación de aquellas NNSS de 1996.

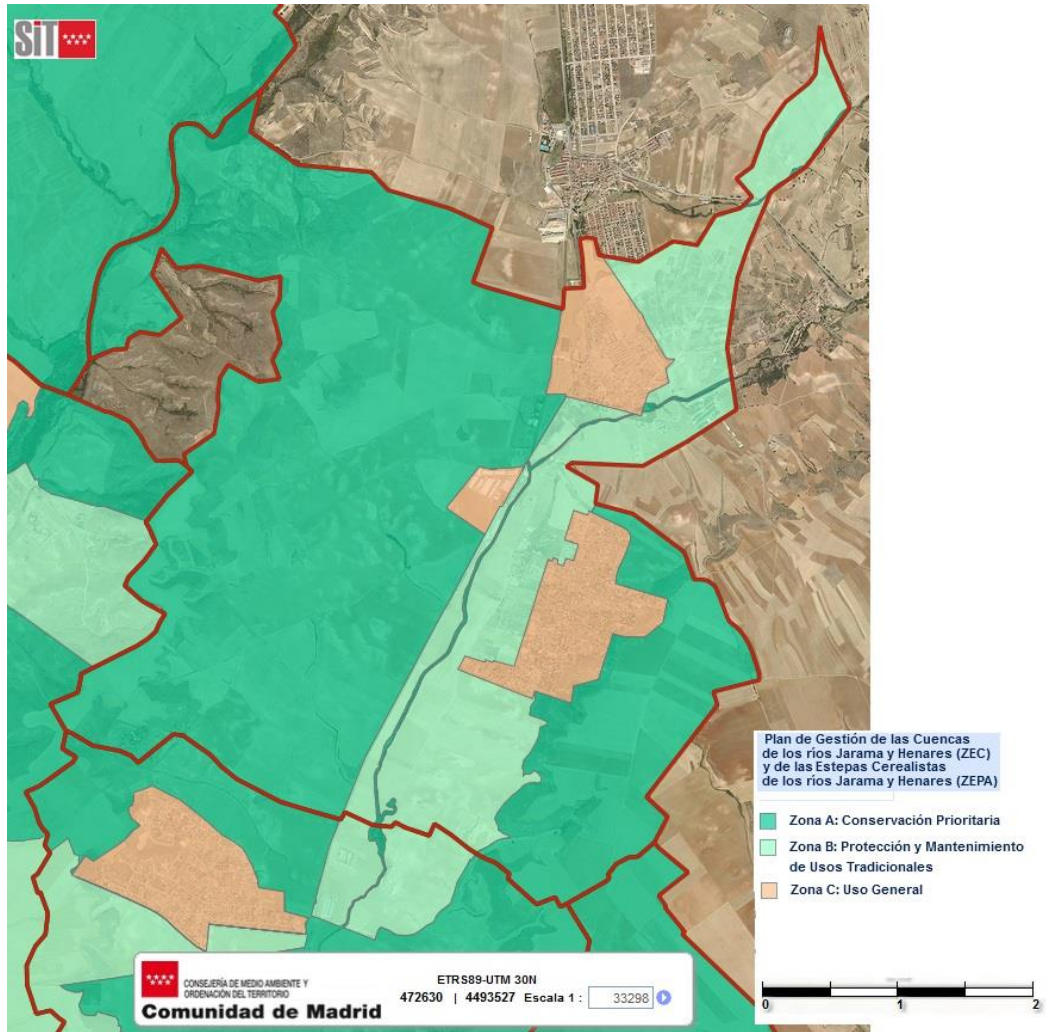
Si bien es cierto que el documento de las NNSS-96 necesita de una importante actualización por la nueva legislación y normativa urbanística y sectorial que ha entrado en vigor desde entonces, debe valorarse que algunas actuaciones se desarrollaron ya conforme a sus previsiones. Así mismo, su contenido recogía ya de forma bastante afinada una propuesta urbanística ajustada a las necesidades del municipio; que al menos en sus aspectos básicos parece contrastada con los agentes técnicos, sociales y políticos locales.

#### 4.1.2 CONDICIONANTES

El modelo de ocupación del territorio en Valdeavero está fuertemente condicionado por la regulación del Plan de Gestión de los Espacios Protegidos de la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, que zonifica el territorio del término distinguiendo tres áreas:

1. Zona A, de conservación prioritaria;
2. Zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales;
3. Zona C, de uso general.

Tal y como se describe en el apartado 2.5.1 de la presente memoria, entre las directrices del Plan de Gestión, vinculantes para el planeamiento municipal, se encuentra la obligatoriedad de clasificar las zonas A y B como Suelo No Urbanizable de Protección. La posibilidad de nuevos desarrollos para ampliar los suelos urbanos y urbanizables actualmente clasificados queda limitada a las áreas categorizadas como como “Zona C, de uso general”. Como puede apreciarse en el esquema aportado, estas zonas quedan limitadas al entorno del casco de Valdeavero, a los terrenos colindantes con el Polígono “El Frontal” en su linde sur y a la Urbanización de La Cardosa.



Plan de Gestión de las Cuencas de los ríos Jarama y Henares (ZEC) y de las Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares (ZEPA).

#### 4.1.3 **MODELO GLOBAL.**

Con los anteriores condicionantes, el modelo de ocupación del territorio desarrollado por el Plan general deberá centrarse en consolidar los tres enclaves urbanos del municipio, el Casco, la Urbanización La Cardosa y el Polígono Industrial el Frontal.

El Casco de Valdeavero aglutina el núcleo tradicional, las ampliaciones unifamiliares al norte y oeste, desarrolladas conforme a las NNSS-86 y los vacíos interiores al conjunto. Al norte y este, de forma contigua al suelo urbano existen suelos pertenecientes a la Zona C del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA, aptos para albergar algún tipo de crecimiento para absorber las necesidades de suelo residencial más inmediatas. La propuesta de ordenación deberá consolidar la compacidad del modelo, desarrollando preferentemente las bolsas de suelo vacante interiores y estableciendo las eventuales ampliaciones residenciales, en continuidad con el núcleo consolidado.

Los suelos situados al noreste del casco, junto al límite del término municipal, no reúnen afecciones ambientales significativas y presentan una situación idónea para la ampliación del núcleo residencial mediante la clasificación de suelo urbanizable, pues completarían la ocupación del espacio entre las extensiones norte y este sin comprometer la compacidad del modelo. No obstante, conforme a lo requerido en el artículo 20.1-a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender

estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.

Si bien la carretera M-119 delimita el borde oeste del núcleo, en su margen opuesta se han consolidado los equipamientos y dotaciones públicas de mayor entidad del municipio. Situadas a ambos lados del Camino de Ribatejada, consisten en pistas y canchas deportivas con distintos usos. Los terrenos públicos sobre los que se sitúan presentan capacidad y dimensión suficientes para alojar ampliaciones y nuevas dotaciones.

En cuanto a la urbanización La Cardosa, el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA recoge la urbanización dentro de la Zona C, pero restringiendo su límite al suelo clasificado como urbano en las derogadas NNSS-96. Ello obliga al nuevo Plan General a acotar el suelo urbano de forma coincidente con las antiguas unidades de ejecución UE-26, 27 y 28, sin posibilidad de contemplar ampliaciones.

El Polígono Industrial El Frontal, una vez completado su desarrollo conforme al Plan Parcial aprobado, debe recogerse como suelo urbano. Su actual grado de colmatación justifica su ampliación hacia los terrenos colindantes por el sur, que el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA delimita también como Zona C.

El conjunto de las tres piezas definidas, junto con sus posibles ampliaciones, está articulado por la Carretera M-119, eje vertebrador del término que lo recorre de norte a sur. En aras de una mejora de su funcionalidad y de su protección como vía de comunicación, el Plan General propone la unificación de los accesos a la Cardosa y al Polígono Industrial, aprovechando la ampliación hacia el sur de este último. Así, mediante una rotonda situada en el actual acceso a la Cardosa, se podrán distribuir todos los accesos y movimientos requeridos hacia la zona industrial y hacia la urbanización.

#### **4.2 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.**

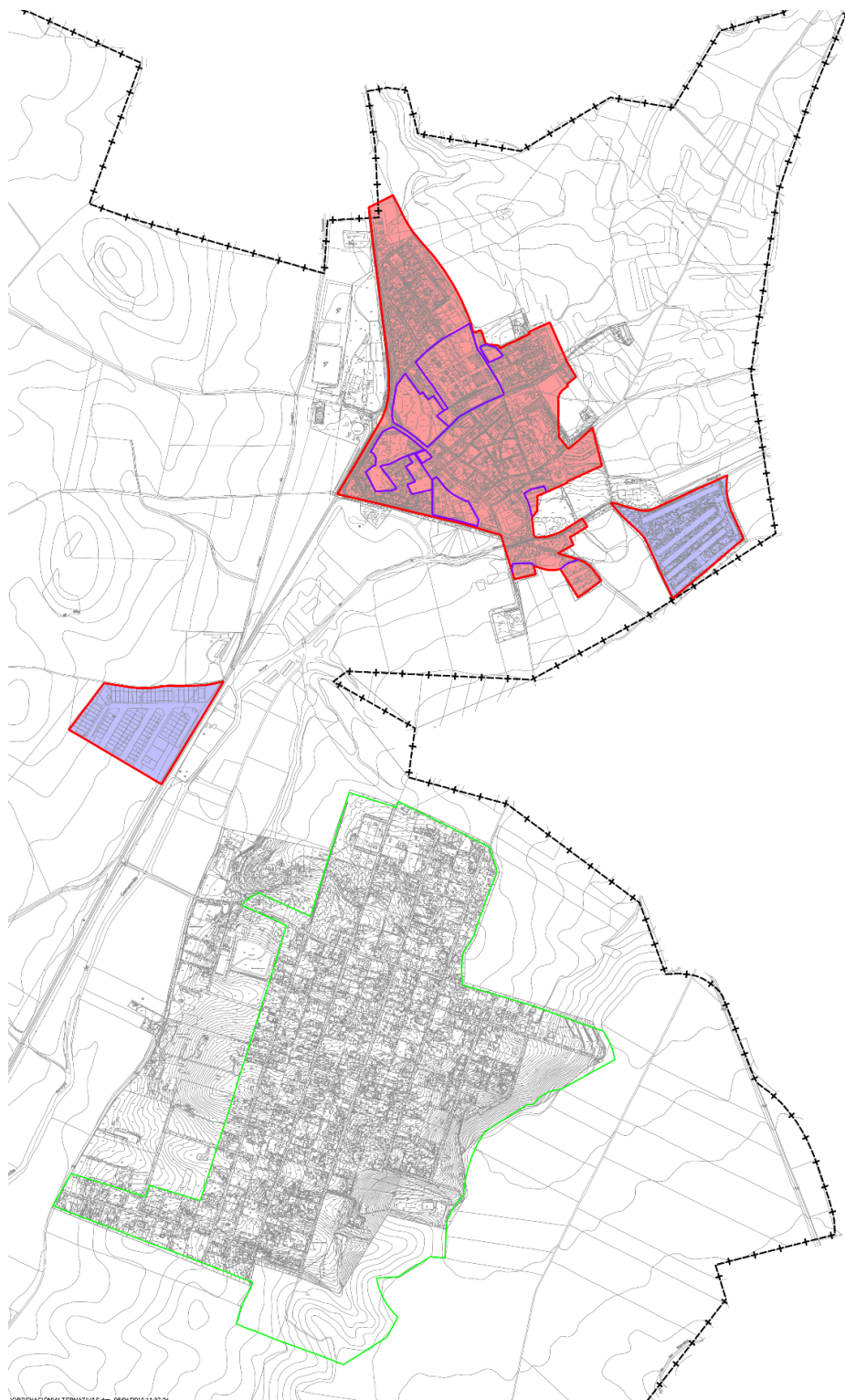
---

El desarrollo de las líneas definidoras del modelo de ocupación en una propuesta concreta se articula en el Plan General mediante un proceso de aproximaciones sucesivas que parte del análisis de diversas alternativas básicas. En este caso se ha contemplado una "Alternativa 0", consistente en una congelación del crecimiento respecto del planeamiento anterior; y dos alternativas de ocupación del territorio, acordes con los criterios de modelo expresados en el apartado anterior.

De todas ellas, se incorpora seguidamente una sucinta descripción.

**4.2.1 ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.****4.2.1.1 DESCRIPCIÓN**

Se trata de la alternativa equivalente a la no formulación de un nuevo Plan general, manteniendo la clasificación del suelo de las vigentes Normas Subsidiarias de 1986, recogida en el siguiente esquema.



*Figura 14. Alternativa 0. NNSS de Valdeavero. 1986.*

Las determinaciones estructurantes correspondientes a esta alternativa cero estarían definidas por la situación actual del suelo urbano y las clasificaciones de suelo no urbanizable y apto para urbanizar derivadas de las Normas Subsidiarias vigentes, que se resumen en los siguientes cuadros.

#### 4.2.1.2 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	51,43 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	0,00 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	1.819,78 Has.
TOTAL TÉRMINO	1.871,21 Has.

#### 4.2.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	USO PREDOMINANTE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )	CESIONES ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> )
UA-a 1	15.173	Agropecuaria + Residencial	8.000	-
UA-b 1	2.418	Industria agropecuaria	706	350
UA-b 2	1.877	Residencial	1.359	600
UA-b 3	950	Residencial	950	250
UA-b 4	6.899	Industria agropecuaria	2.180	-
UA-b 5	59.976	Industria agropecuaria	19.706	-
UA-b 6.1	13.171	Residencial	4.819	1.120
UA-b 6.2	4.941	Residencial	1.746	820
UA-b 7	9.395	Residencial	4.472	-
UA-b 8	18.255	Residencial	6.832	-
UA-b 9	37.196	Residencial	18.522	-
UA-b 10	2.365	Residencial	899	-
<b>TOTAL</b>	<b>172.567</b>		<b>70.191</b>	<b>3.140</b>

#### 4.2.1.4 SUELO APTO PARA URBANIZAR

No existen sectores de esta clase de suelo, si bien, se incorporó, mediante Modificación Puntual, el sector de Suelo Urbanizable SAU-I, planteado por las NNSS de 1996, con clasificación de Suelo Urbano Consolidado puesto que se hallaba totalmente ejecutado. Por ello, este ámbito se ha contabilizado en el apartado anterior.

#### 4.2.1.5 SUELO NO URBANIZABLE.

La urbanización de La Cardosa tiene clasificación de Suelo No Urbanizable existiendo un Plan de Ordenación de Núcleo de Población que lo regula.

### 4.2.2 ALTERNATIVA 1.

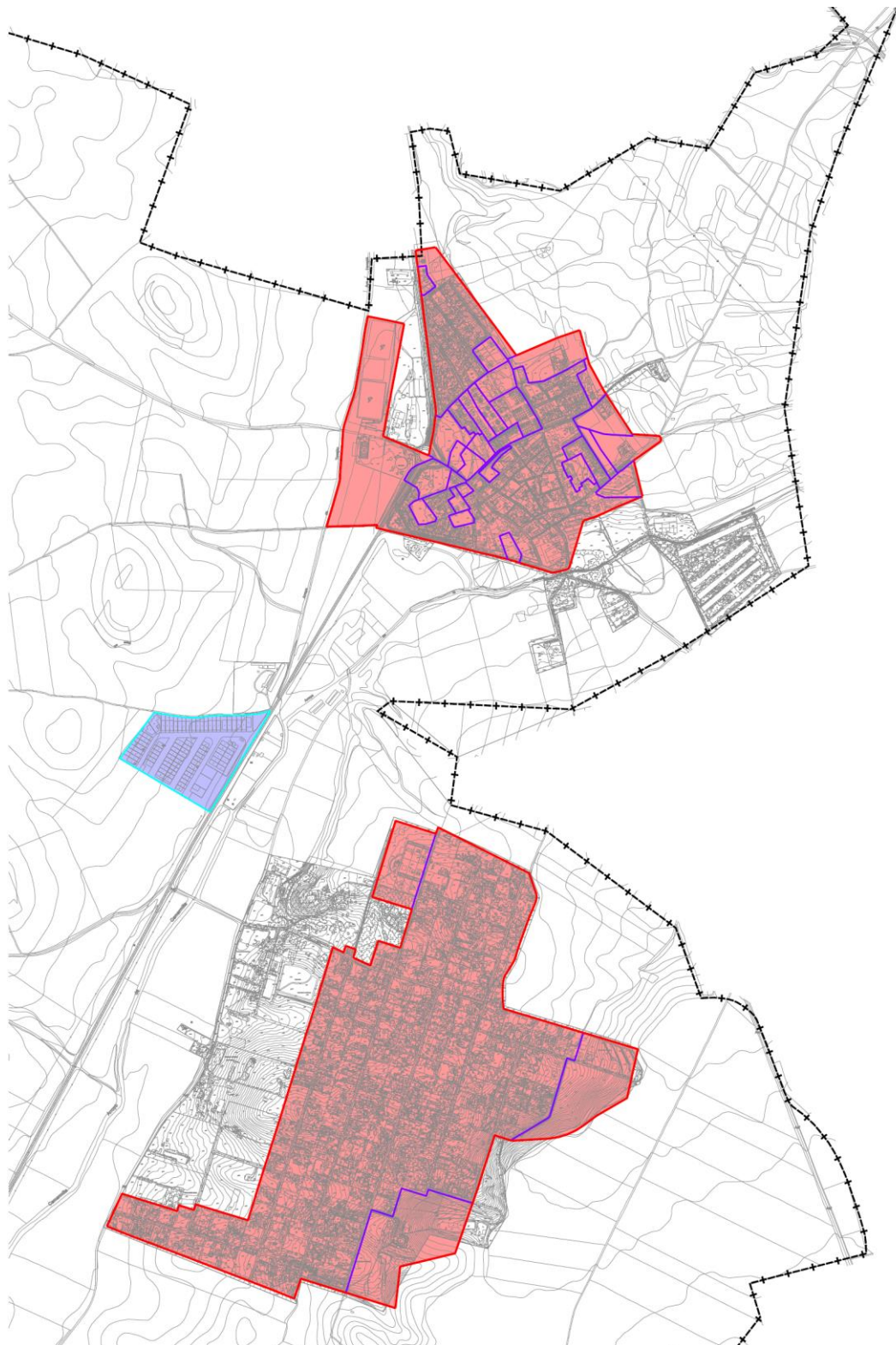
#### 4.2.2.1 DESCRIPCIÓN

La Alternativa 1 recoge la ordenación de la propuesta por las NNSS de 1996 y sus modificaciones puntuales, que estuvieron en vigor hasta su anulación y en base a las cuales se ejecutaron algunos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable.

Esta propuesta es continuista con la regulación de las NNSS-86, centrada en solucionar los problemas puntuales detectados en el tiempo de su aplicación. Así, el modelo consolida la concentración de usos residenciales entre la M-119 y la Carretera de Valdeaveruelo, contemplando las dotaciones públicas de mayor entidad en la margen oeste de la primera, a pesar del efecto barrera de esta vía.

La urbanización de La Cardosa es incorporada al Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado mientras que las áreas de uso industrial situadas al sureste del núcleo urbano de Valdeavero, son clasificadas como Suelo No Urbanizable.

El siguiente esquema recoge la ordenación descrita.



*Figura 15. Alternativa 1.*

## 4.2.2.2 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	134,96 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	7,11 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	1.729,14 Has.
TOTAL TÉRMINO.	1.871,21 Has.

## 4.2.2.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

NNSS 1996	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)
UE-1	Raya de Guadalajara	55.800,00	0,30	16.740,00	67	12
UE-2a	Calle Palomar Norte	5.900,00	0,25	1.475,00	7	12
UE-2b	Calle Palomar Sur	8.200,00	0,25	2.050,00	12	15
UE-3	Prado Palomar	5.100,00	0,30	1.530,00	6	12
UE-4	Calle Soledad Oeste *	11.300,00	0,69	7.788,00	68	60
UE-5	Entorno del depósito	7.600,00	0,40	3.040,00	17	22
UE-6	San Sebastián Norte *	3.700,00	0,75	2.789,00	28	76
UE-7	Barrio del Palomar Este	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-8	Barrio del Palomar	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-9	Calle San Sebastián *	3.600,00	0,68	2.431,00	21	58
UE-10	García Morato - San Sebastián *	4.800,00	0,70	3.382,20	28	58
UE-11	García Morato Norte	3.300,00	0,40	1.320,00	7	21
UE-12	Puerta Valdeavero Norte	12.000,00	0,40	4.800,00	26	22
UE-13	Puerta Valdeavero Sur	9.800,00	0,40	3.920,00	21	21
UE-14	Barrio Floridablanca	3.700,00	0,40	1.480,00	8	22
UE-15a	Calle Calvo Norte *	1.000,00	0,73	732,00	6	60
UE-15b	Calle Calvo Sur	2.900,00	0,35	1.015,00	6	21
UE-16	Calle Molino Viejo	2.500,00	0,40	1.000,00	6	24
UE-17	Callejón de Carretera a Azuqueca	3.100,00	0,50	1.550,00	8	26
UE-18	Camino Valdeaveruelo Oeste *	5.500,00	0,63	3.439,00	19	35
UE-19	Camino Valdeaveruelo Centro	7.200,00	0,40	2.880,00	16	22
UE-20	Camino Valdeaveruelo Este	4.500,00	0,20	900,00	5	11
UE-21	Camino Valdeaveruelo Norte	12.100,00	0,20	2.420,00	15	12
UE-22	Calle Villegas	11.000,00	0,30	3.300,00	13	12
UE-23	Calle Soledad Este	6.000,00	0,40	2.400,00	13	22
UE-24	Calle Soledad Norte	18.770,00	0,30	5.631,00	22	12
UE-25	Palomar de Palacio	7.600,00	0,90	6.840,00	23	30
UE-26	La Cardoso *	734.000,00	0,09	67.717,00	229	3
UE-27	Ampliación Cardoso *	70.000,00	0,04	3.112,00	16	2
UE-28	Urbanización los Cerezos *	74.000,00	0,05	3.348,00	17	2
UE-29	Calle San Sebastián*	1.300,00	0,60	780,00	5	38
TOTAL		1.104.870,00	0,15	163.249,20	753	7
TOTAL CASCO		226.870,00	0,39	89.072,20	491	22
TOTAL CARDOSA		878.000,00	0,08	74.177,00	262	3
TOTAL		1.104.870,00	0,15	163.249,20	753	7

\* Edificabilidad calculada por aplicación de la ordenanza a la superficie neta lucrativa

## 4.2.2.4 SUELO URBANIZABLE

El único sector de suelo urbanizable (apto para urbanizar) definido por las NNSS-96 era el Sector Industrial del Frontal. Una vez ejecutado conforme al Plan Parcial aprobado, su clasificación actual es de suelo urbano.

Por tanto, la alternativa de limitar la clasificación de nuevos suelos urbanizables en el nuevo Plan General a los de las NNSS-96, supondría en la práctica renunciar a la clasificación de ningún nuevo sector, desatendiendo necesidades de nuevos desarrollos tanto residenciales como industriales.

### 4.2.3 ALTERNATIVA 2.

#### 4.2.3.1 DESCRIPCIÓN

Por último, la alternativa 2 se configura con los mismos criterios que la alternativa 1, si bien proponiendo dos sectores de suelo urbanizable, de uso residencial e industrial, que puedan absorber la demanda que, de cada uno de los dos usos de suelo, pueda producirse en un futuro y que la alternativa anterior no contemplaba.

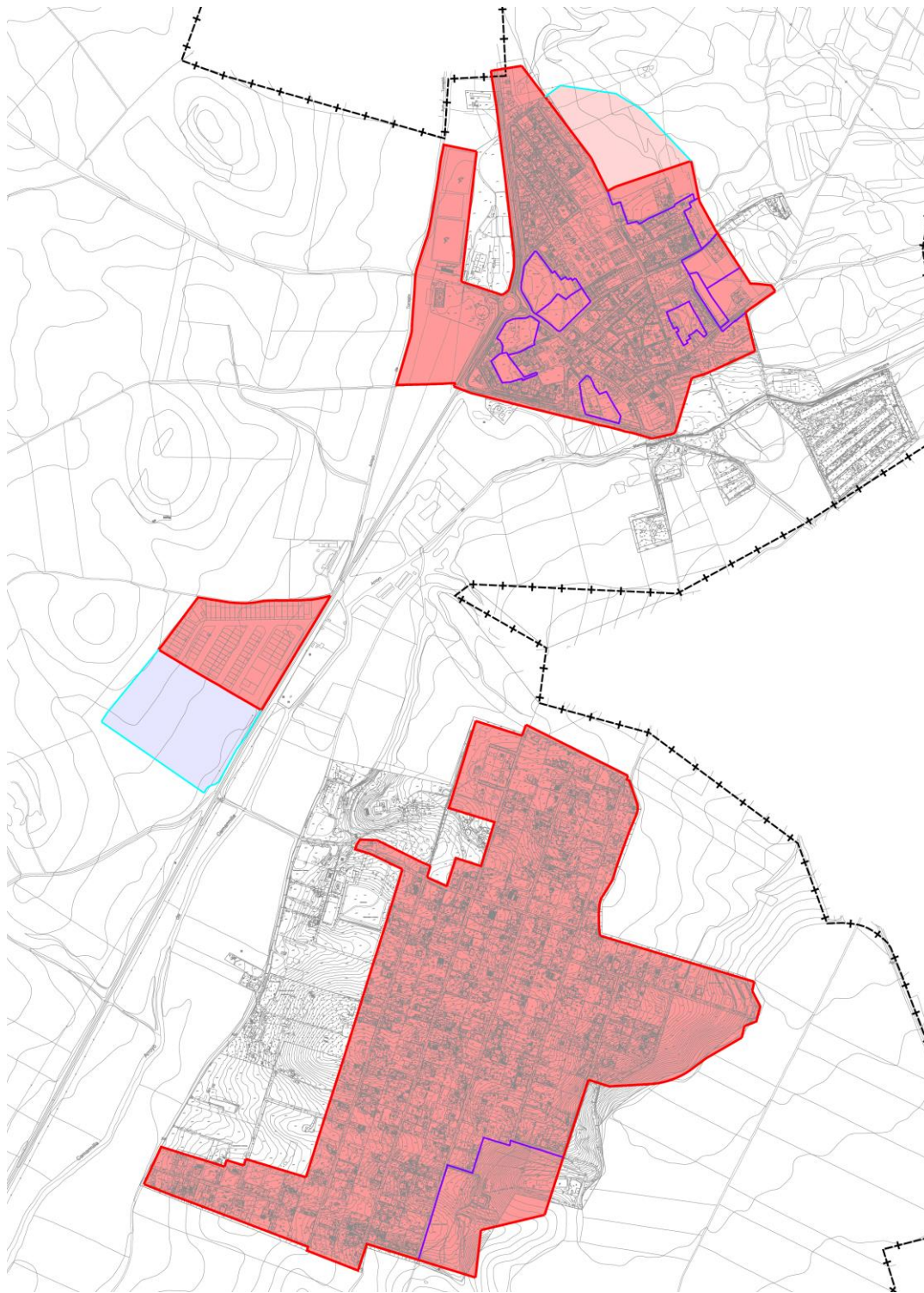


Figura 16. Alternativa 2.



## 4.2.3.2 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO143,	72 Has.
SUELO URBANIZABLE	13,10 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	1.714,39 Has.
TOTAL TÉRMINO	1.871,21 Has.

## 4.2.3.3 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Los suelos de nuevo desarrollo de esta alternativa son los que deben evaluarse con mayor atención a la hora de establecer su incidencia ambiental.

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	APROV. UNITARIO (u.a. <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
SUS-R	VALDEPALOMINOS	Residencial	49.770,85	0,34	0,3452	100
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	Industrial	78.418,90	0,34	0,4146	0
<b>TOTAL</b>			<b>128.189,75</b>			

## 4.2.4 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Tanto la “Alternativa Cero”, basada en el mantenimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, como la “Alternativa 1” basada en el mantenimiento del modelo planteado por las NNSS del año 1996, son descartadas por dos motivos principales:

1. Desarrollada en gran medida la superficie vacante en Suelo Urbano y no existiendo suelo urbanizable residencial en ninguno de los dos planeamientos, surge la necesidad de generar una oferta de suelo de nuevo desarrollo para satisfacer tanto la demanda interna como la exógena que pudiera producirse.
2. Una vez colmatado el actual polígono industrial, parece razonable prever una reserva de suelo para su posible ampliación.

Así, el Avance del Plan General de 2019 desarrolla la alternativa 2; que actualiza respecto a la primera el dimensionado conforme a las necesidades actuales y adapta su contenido a la realidad actual del municipio, así como a las distintas novedades normativas y legislativas de los últimos años.

El modelo de esta alternativa apuesta por la consecución de una estructura urbana compleja de densidad media, no dispersa, con equipamientos de cercanía y redes de espacios públicos estratégicamente situados. Estas redes permiten estructurar funcionalmente el municipio y obtener para el uso dotacional las áreas necesarias en un municipio de estas características.

En cuanto a la urbanización la Cardosa, se consolida en sus límites actuales, siendo objeto de actuaciones puntuales interiores, tendentes a resolver algunos problemas puntuales relacionados con su estructura viaria, con sus infraestructuras, etc.

Todo ello configura esta alternativa 2 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Valdeavero, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional.

### 4.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

#### 4.3.1 EL CASCO DE VALDEAVERO.

##### 4.3.1.1 EL NÚCLEO TRADICIONAL.

El núcleo del casco de Valdeavero se corresponde con el ámbito delimitado por la avenida de San Sebastián, la calle de la Fragua, la calle de las Rosas y la calle de la Fuente. En el ámbito persisten edificios y construcciones de carácter tradicional, si bien el grado de renovación es alto.

La propuesta del Plan General mantiene el tratamiento normativo de las NNSS-1996 para esta zona, con una doble regulación en función del interés arquitectónico de los distintos edificios existentes.

Se pretende fomentar la rehabilitación como actuación preferente de las edificaciones de interés, si bien se admite excepcionalmente la demolición y sustitución con criterios de recuperación. Para el resto, únicamente se exige el respeto de las tipologías tradicionales a través de condiciones volumétricas y normativa estética adecuada.

##### 4.3.1.2 SAN SEBASTIÁN – RONDA DEL PRADO

Esta área, denominada “Puerta de Valdeavero Norte” en las NNSS-96, incluye los terrenos vacantes situados junto al acceso a Valdeavero desde la M-119, en la confluencia de la Calle de la Fragua con Avenida San Sebastián. Es un área con gran potencial de centralidad, dada su situación, topografía y visibilidad en el conjunto urbano. Se corresponde con los ámbitos de las UE 9, 10, 11 y 12 de las NNSS-96. El Plan General plantea distintas propuestas sobre la zona.



1. Reordenación del ámbito, definiendo el viario y redelimitando las unidades con criterios más atentos a la estructura de propiedad y al tejido urbano del entorno. Los suelos ya desarrollados se incorporarán al Suelo Urbano Consolidado, mientras que los pendientes de desarrollo se agrupan en dos ámbitos de actuación, AA-1 y AA-2.

2. Localización de un espacio libre público en el emplazamiento emblemático en el frente de la Avenida de San Sebastián, frente al Centro Cultural y al Colegio. Su diseño, junto con la propuesta de ordenación viaria del entorno, permitirá solucionar el problema de la parada de autobús, dotándola de un espacio de mayor desahogo para el adecuado giro del vehículo.
3. Concentración de una mayor edificabilidad en el frente a Av. San Sebastián para compensar la cesión de ese espacio libre.
4. Inicialmente se plantean dos Ámbitos de actuación AA-1 y AA-2, delimitados conforme a propiedades, pero sin comprometer la idoneidad de la geometría de la ordenación.
5. Adaptación de la ordenación a la embocadura de la Ronda del Prado.

#### 4.3.1.3 FLORIDABLANCA – MOLINO VIEJO.

También al oeste del casco, al sur de la calle de la Fragua, se sitúan entre el núcleo consolidado y la M-119 unos terrenos vacantes correspondientes con las UE-13, 14 y 16 de las NNSS de 1996. En ellos, el Plan General prevé las siguientes actuaciones:

1. Se propone una reordenación de la antigua UE-13 con el objeto de adaptar el viario a la embocadura de la calle Floridablanca desde la Fragua, aportando una geometría más regular para facilitar la parcelación. Se recoge como Ámbito de Actuación AA-3, incluyendo en la actuación el acondicionamiento de la Calle Ronda Nueva.
2. Coincidente con la antigua UE-14, se delimita el Ámbito de Actuación AA-4, con ordenación semejante. Incluye el acondicionamiento del tramo de calle que conecta con la UE-16.
3. Parcelas situadas en la confluencia de las calles Molino Viejo y del Pobo, que integraban la UA b-6.2 de las NNSS-86, recogida como UE-16 en las NNSS-96. Se recogen como ámbito en desarrollo pendiente de completar su urbanización mediante la actuación de dotación AD-1.



#### 4.3.1.4 CALLEJÓN DEL HORNO – TRAVESÍA DE LA FRAGUA.

Al sur del casco, entre la Calle de la Fragua y la Carretera a Villanueva de la Torre, existen unos vacíos en la trama urbana que necesitan una ordenación específica para racionalizar su ocupación. En tal sentido el Plan General plantea dos propuestas.

1. Se plantea un ámbito de actuación, AA-5, que pretende resolver la prolongación del Callejón del Horno hasta la carretera, así como la conexión con la travesía de la Calle la Fragua que prolongaría la Calle Palacio. Los nuevos trazados respetan lo máximo posible la edificación existente y se ajustan a los linderos de parcela.
2. Con fecha 20/10/2005 el Ayuntamiento de Valdeavero firmó un convenio de planeamiento con los propietarios de una parcela situada en la Calle de la Fragua nº 3, que tenía por objeto habilitar la ejecución y cesión gratuita de un viario de nueva apertura, perpendicular a la Calle de la Fragua, como prolongación de la Calle Palacio. La calle propuesta no estaba prevista ni en las NNSS de 1986 ni en las de 1996, si bien en el expositivo del convenio se menciona su intención de ser incorporada a un nuevo Plan General en redacción.

Conforme a los objetivos del convenio suscrito, se establece una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado (AA-2), para habilitar la ocupación del fondo de la parcela mediante la apertura de un nuevo vial público como travesía de la Calle la Fragua, con el fin de permitir la materialización de la edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que permitían las NNSS anteriores. La concesión de la licencia se condiciona a la previa cesión al Ayuntamiento del vial de nueva apertura, debidamente urbanizado.



## 4.3.1.5 ENSANCHE ESTE

En el ensanche este del casco el Plan general propone las siguientes actuaciones.

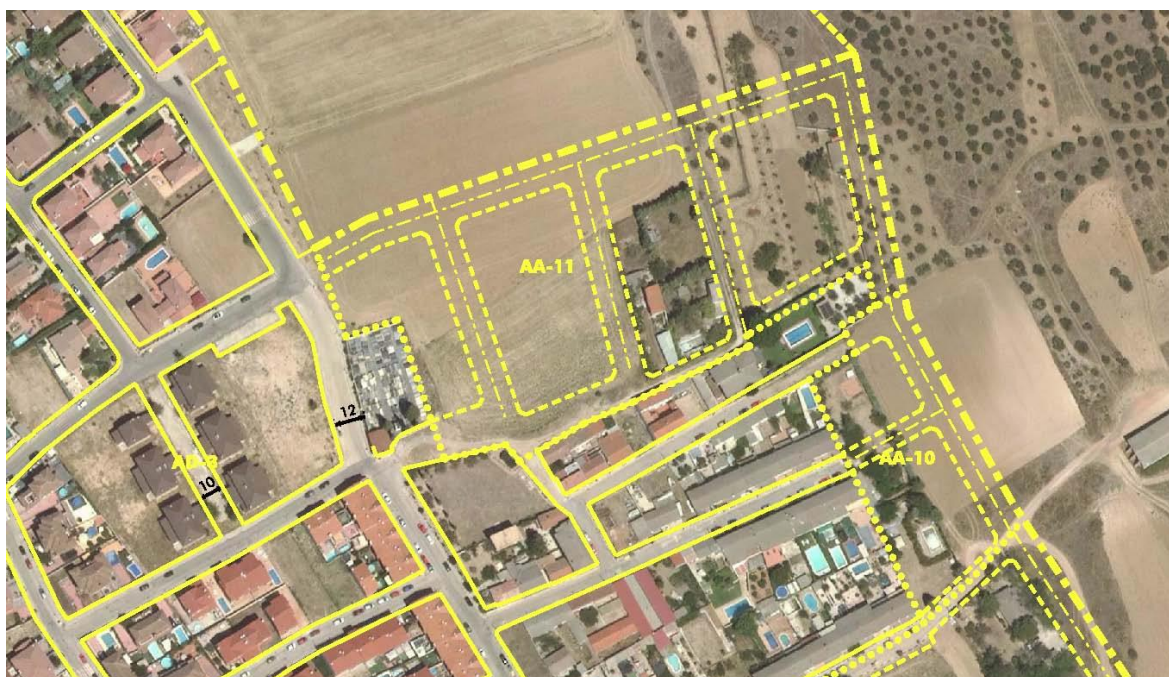
1. Antigua UE-18. Se mantiene como Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado (AA-6) para habilitar su ejecución.
2. Calle Salvador Dalí: Se recoge la cesión anticipada de los terrenos para el ensanchamiento de la calle, en virtud del convenio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento.
3. Camino Valdeaveruelo – Calle Villegas. Se reordena la pieza, integrada por las UEs 20, 21 y 22 de las NNSS-96, de manera que se delimitan los ámbitos de actuación AA-6, AA-7 y AA-8 y se redefine la geometría del viario buscando una ejecución más racional; sin calles partidas por su eje.



#### 4.3.1.6 ENSANCHE NORTE

En cuanto al ensanche norte, rematando el casco y completando los vacíos entre el casco y la urbanización, se plantean las siguientes propuestas.

1. Calle Soledad. Se recoge la ordenación de la antigua UE-23, conectando las Calles Villegas, Soledad, Alta y Olivar, conformando el remate del ensanche oriental del casco.
2. Calle Olivar. Resuelve la ordenación de los terrenos situados al norte de la Calle Olivar, en contacto con el Cementerio.
3. Calle Palomar. Se recoge la UE-2b como ámbito en ejecución, manteniendo la ordenación de las NNSS-96.



#### 4.3.1.7 LA HUERTA.

El convenio suscrito el 18/12/2005 entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la mercantil AVANCE URBANO SL, definió la reordenación de los terrenos de la unidad de actuación b-10 de las NNSS-86. El convenio vino a establecer una ordenación pormenorizada sobre la pieza, hoy ya materializada. Así mismo, en virtud de lo convenido, se cedía al Ayuntamiento "para actividades públicas", el uso de otra parcela colindante pero exterior al suelo urbano; condicionando la cesión de su titularidad al momento posterior a la finalización de los edificios previstos sobre la parcela "A".

La propuesta del PGOU consiste en consolidar esta cesión con la correspondiente calificación dotacional, con independencia del mantenimiento de su condición como Suelo No Urbanizable, obligada por su pertenencia a la Zona B del Plan de Gestión de la ZEC y ZEPA.

#### 4.3.1.8 AMPLIACIÓN DEL COLEGIO ÁNGEL CASTRO.

Las necesidades de mejora del Colegio Ángel Castro obligan a plantear la ampliación de las instalaciones por el único lugar posible, que son los terrenos privados colindantes. A tal efecto, el PGOU propone una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado, calificando los terrenos como equipamiento educativo, para habilitar desde el planeamiento la obtención de los terrenos mediante expropiación; sin perjuicio de la posibilidad de alcanzar un acuerdo de compraventa entre sus actuales propietarios y el Ayuntamiento.

**4.3.2 URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”****4.3.2.1 LA UE-26 DE LAS NNSS-96**

Desde la firma del convenio de 11/6/1997, que establecía las condiciones de desarrollo de la UE-26, la unidad se ha venido desarrollando en términos generales conforme al régimen allí convenido. No obstante, deben señalarse algunos problemas de gestión derivados de algunas de sus cláusulas, que se han ido manifestando desde entonces.

Conforme a la “estipulación 6ª” de aquel convenio, se debía producir la cesión de los viales al Ayuntamiento “de forma individualizada por cada parcelista-propietario”. La aplicación de esta cláusula en las calles principales de la urbanización ha sido dispar; pero nada se ha realizado en relación con los viales perpendiculares de nueva apertura que habrían de unir de forma transversal estos viales longitudinales. En tal sentido, debe recordarse que las NNSS-96 definían claramente dónde se debían abrir estas nuevas calles.

Subsiste, por tanto, una obligación de los parcelistas en relación con la apertura de estos viales transversales previstos por las NNSS-96 que no ha sido aún satisfecha. No obstante, es cierto que es cuestionable la viabilidad de estas aperturas de nuevas calles, dado que tal y como se trazaron obligarían a la demolición de edificaciones, a la incapacitación de algunas parcelas para alojar aprovechamiento alguno, etc.

Frente a esta problemática, el nuevo Plan General no puede renunciar a la apertura de viarios transversales, perpendiculares a los principales, pues son imprescindibles para garantizar condiciones mínimas de seguridad y vialidad para el conjunto de la urbanización; además de ser imprescindibles para eliminar las servidumbres de algunos colectores de saneamiento que en la actualidad discurren por parcelas privadas.

La solución propuesta en el PGOU consiste en seleccionar una serie de grupos de parcelas en los que sea posible la apertura de viales transversales de 6 metros de ancho, sin afectar a construcciones existentes y sin inutilizar su aprovechamiento. Se plantea la cesión gratuita de los terrenos del vial a cambio de un incremento de edificabilidad en las parcelas resultantes y de una disminución de la parcela mínima, de forma que se duplique el número de viviendas permitidas con respecto a la situación inicial.

La propuesta se ordena a través de un conjunto de once Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado (AD-5.1 a 5.11), para las que se definen condiciones específicas de desarrollo. Se define para ellas también una ordenanza específica, R-6.2, para la que la edificabilidad se establece en 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el conjunto de la AD, frente a los 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del planeamiento anterior. Así mismo, la parcela mínima se reduce en estos ámbitos, de los 1.800 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>, lo que permite generar parcelas para 4 viviendas en lotes donde antes sólo podía plantearse una.



Completando la propuesta, si bien la cesión de los terrenos para estos viales de nueva apertura se realizaría como cesión gratuita por los propietarios beneficiados del incremento de edificabilidad y del aprovechamiento residencial, los costes de su urbanización seguirían correspondiendo al conjunto de la urbanización, en correspondencia con el convenio de 1997. Para recoger tanto estas cargas como el resto de las obligaciones aún no satisfechas por el conjunto de La Cardosa, el PGOU establece una Actuación de Dotación conjunta (AD-5.0) ordenando el conjunto de actuaciones previas a la recepción por parte del Ayuntamiento.

Fuera de las actuaciones de dotación para la obtención de viarios transversales (AD-5.1 a 5.11), el PGOU mantiene las condiciones de edificabilidad del planeamiento vigente:  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . No obstante, se ha considerado oportuno disminuir a  $1.500 \text{ m}^2$  el tamaño mínimo de parcela, con la finalidad de permitir la división en dos de un pequeño número de unidades que actualmente presentan tamaños entre  $3.000$  y  $3.600 \text{ m}^2$ . Con ello se acomodan los tamaños de vivienda a la necesidad de permitir viviendas en el entorno de  $150 \text{ m}^2$  construidos sobre parcelas de  $1.500 \text{ m}^2$ .



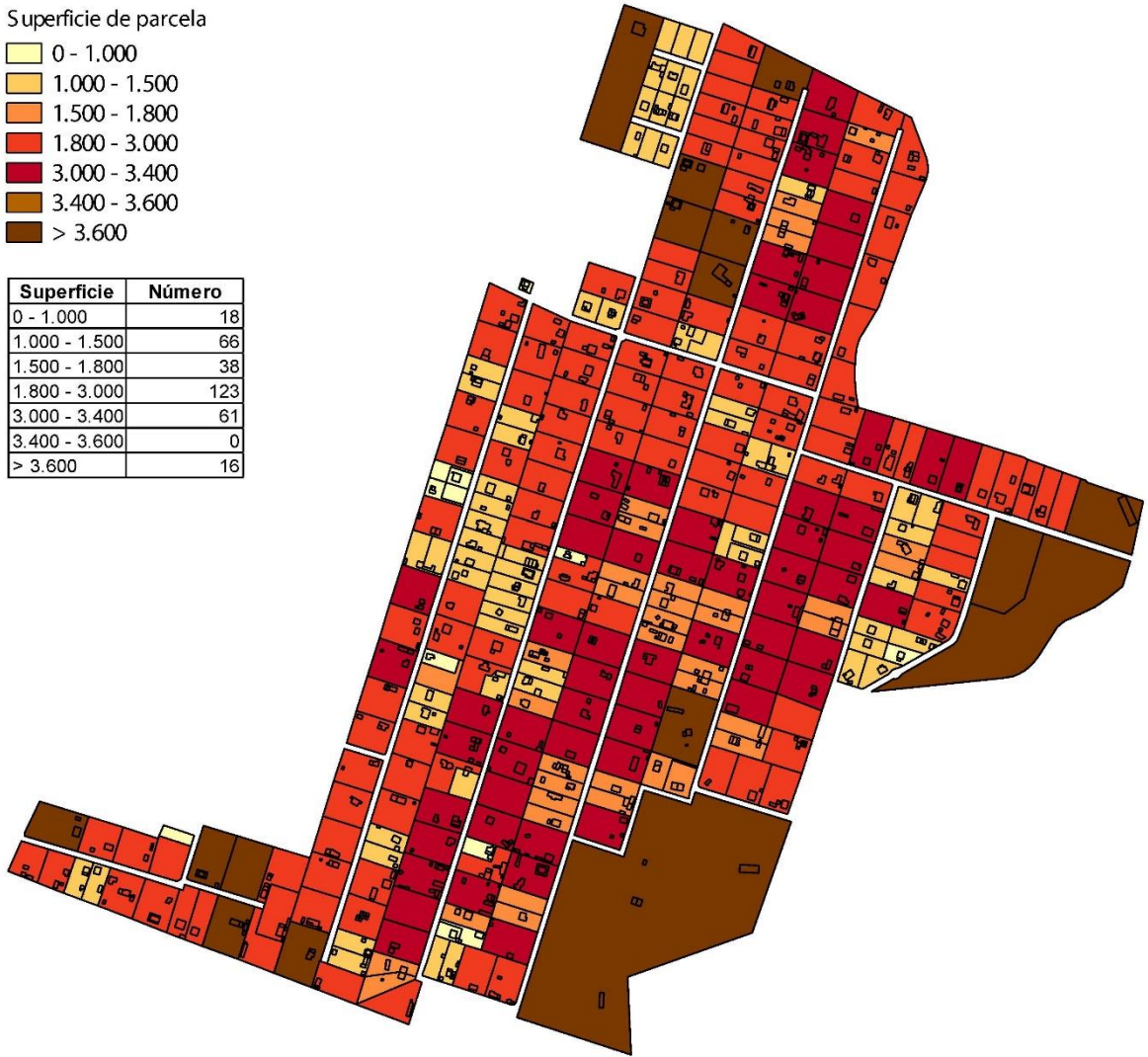
## 4.3.2.2 LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

El Plan de Ordenación de Núcleo de 1988 establecía una superficie mínima de parcela para el conjunto de la Urbanización la Cardosa de 2.500 m<sup>2</sup>, que posteriormente se reduciría a 1.800 m<sup>2</sup> en las Normas de 1996. No obstante, se han ido efectuando e inscribiendo en registro situaciones de parcelación con dimensiones inferiores, hasta generar un total de 322 parcelas. El siguiente esquema recoge la situación, a día de hoy, de los tamaños de parcela en el ámbito.

Superficie de parcela

0 - 1.000
1.000 - 1.500
1.500 - 1.800
1.800 - 3.000
3.000 - 3.400
3.400 - 3.600
> 3.600

Superficie	Número
0 - 1.000	18
1.000 - 1.500	66
1.500 - 1.800	38
1.800 - 3.000	123
3.000 - 3.400	61
3.400 - 3.600	0
> 3.600	16



Puede apreciarse que el grueso de las parcelas se encuentra entre los 1.800 y los 3.000 m<sup>2</sup>, próximos a los 2.500 m<sup>2</sup> de referencia de la planificación original; pero que un número importante de ellas fueron segregadas por debajo de estos parámetros. Se generó con ello un significativo número de parcelas entre los 1.000 y 1.800 m<sup>2</sup>, surgidos en su mayoría como segregación en mitades de unidades originales. Como consecuencia de la estipulación 5ª del convenio de 1997, todas esas parcelas se reconocieron como edificables, siempre que acreditaran su existencia con anterioridad al 30 de enero de 1996. La limitación de 1.800 m<sup>2</sup> quedó, por tanto, como parámetro de superficie mínima para nuevas segregaciones.

El resultado es un conjunto de 322 parcelas, que descontando las destinadas a dotaciones públicas y las fincas aún no parceladas de la UE-27, arrojan un resultado de 317 parcelas para viviendas unifamiliares, ligeramente por encima de las 293 previstas en el antiguo PONP. En el ámbito de la UE-26 se identifican un total de 305 parcelas para viviendas unifamiliares, también prácticamente coincidentes con las 229 previstas en la ficha de las NNSS-96.

Tomando este escenario como punto de partida, el Plan General ha considerado la posibilidad de reducir aún más, de 1.800 a 1.500 m<sup>2</sup>, el parámetro de parcela mínima para segregaciones en la ordenanza R-6.1, dominante en el ámbito. No obstante, se condiciona la posibilidad de estas segregaciones al previo cumplimiento efectivo de las actuaciones pendientes de abordar en la urbanización previamente a la recepción de las obras por parte del ayuntamiento. El objetivo que se persigue con esta disminución de la parcela mínima es introducir una expectativa de mayor aprovechamiento para las parcelas entre 3.000 y 3.600 m<sup>2</sup> aún no edificadas, que incentive la materialización efectiva de las obras de infraestructura y cesiones pendientes.

Analizada la situación parcelaria del ámbito, se desprende que incluye un total aproximado de 61 parcelas con superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>, que son las susceptibles, en principio, de ser divididas en lotes de 1.500 m<sup>2</sup>. Si deducimos de esta cifra las dotaciones públicas de la UE-28, las fincas iniciales de la UE-27 y las parcelas para las que no parecen previsibles actuaciones de segregación por estar ya edificadas, obtendríamos un total aproximado de 35 nuevas parcelas para viviendas unifamiliares. Sumadas a las nuevas viviendas que podrían aparecer en desarrollo de las actuaciones de dotación AD-5.1 a 5.11, descritas en el apartado anterior, obtendríamos un resultado final de 384 viviendas para el total de la antigua UE-26. Ello representa una muy baja densidad, en torno a 5 viviendas por hectárea, que permite afirmar que la nueva carga poblacional derivada del incremento no va a comprometer en ningún momento la funcionalidad del conjunto ni la capacidad de las redes públicas existentes.

#### 4.3.2.3 OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN

Se plantea la reordenación de la UE-27, delimitando un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado (SUNC AA-12) en correspondencia con su anterior clasificación y eliminando el equipamiento planteado en las NNSS-96, origen de la sentencia que anuló aquellas normas. La ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial, limitándose el Plan General a establecer las determinaciones de ordenación estructural.

Por su parte, la UE-28 de las NNSS-96 ha sido ejecutada conforme a las previsiones de planeamiento, habiéndose recepcionado por el Ayuntamiento en 2019. Pasa a ser suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la participación en costes de mantenimiento comunes con la UE-26 de la Cardosa.

#### 4.3.2.4 OTRAS ACTUACIONES EN LA CARDOSA

Sobre La Cardosa se prevén también otras actuaciones puntuales:

1. Nueva rotonda de acceso común compartido entre la Cardosa y a la ampliación prevista del Polígono El Frontal.
2. Acondicionamiento del acceso a la Cardosa desde la M-119.
3. Acondicionamiento de la intersección de la avenida de la Cardosa con la calle Álamo, con el objeto de permitir el giro del autobús.
4. Conexión secundaria con el Casco acondicionando el antiguo Camino de Meco.

#### 4.3.2.5 CONDICIONES DE DESARROLLO

Con carácter normativo se establecen una serie de condiciones particulares de desarrollo para el conjunto de la urbanización La Cardosa; a saber:

1. Conforme al artículo 17-a LSCM, previamente a la edificación, corresponde a los propietarios de las parcelas realizar las obras que resten para completar la urbanización. Estas obras deben realizarse con anterioridad a la concesión de licencias de edificación, para que las parcelas adquieran previamente la condición de solar en los términos del artículo 14.1-a LSCM. Para ello es necesario que antes se recepcionen por el Ayuntamiento las obras de urbanización de la Cardosa pendientes de ejecución y/o adecuación conforme al Convenio de 1997; ya sea a través de unidades funcionales o mediante proyecto de

urbanización conjunto. Entre las obras necesarias se incluirá la urbanización de los viarios transversales de las actuaciones de dotación AD-5.1 a AD-5.11.

2. Conforme a lo anterior, no se otorgarán licencias de edificación ni parcelación en el ámbito entre tanto no se produzca la recepción mencionada en el punto anterior, ya que hasta entonces las parcelas aún no podrán considerarse solares.
3. Conforme al artículo 146-c) LSCM, no se podrán otorgar licencias de segregación de parcelas en las que la edificabilidad consumida por las construcciones existentes agote la máxima permitida por el PGOU para la parcela inicial, aunque la dimensión de las parcelas resultantes pudiera superar la superficie mínima de parcela establecida.
4. Para poder llevar a cabo la recepción efectiva de toda la urbanización y sus servicios por parte del Ayuntamiento, y por tanto, poder comenzar con la concesión de licencias y disfrute de las mejoras del nuevo PGOU respecto de la anterior regulación, se deberán cumplir previamente los siguientes hitos en las fechas que se acuerden con el Ayuntamiento:
  - a. Firmar acuerdo con Canal de Isabel II, para la realización de las obras de la red de abastecimiento de agua.
  - b. Firmar acuerdo con Canal de Isabel II para la ejecución de la red de saneamiento y su puesta en normativa.
  - c. Ejecutar las obras pertinentes para la puesta en normativa de la red de alumbrado público, pasando los preceptivos controles.
  - d. Acondicionamiento de los viales existentes a la normativa vigente, así como la ejecución de los nuevos propuestos por el planeamiento.
5. La cesión del 10% del incremento de aprovechamiento se sustanciará en el conjunto de la urbanización a través de su equivalente económico (art. 96.3 LSCM).
6. Conforme al artículo 136.2 LSCM, se establece la obligación de los propietarios de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, una vez recepcionadas las obras, por tiempo indefinido. Corresponderá a ésta entidad la conservación de la urbanización.

### **4.3.3 POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL"**

El actual Polígono Industrial El Frontal se corresponde con el único sector urbanizable (apto para urbanizar) clasificado por las Normas Subsidiarias de 1996. Fue ordenado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/7/2001. Los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización se aprobaron el 9/11/2001 (BOCM 24/1/2002), recepcionándose la urbanización por el Ayuntamiento el 9/2/2005.

En consecuencia, con su carácter de urbanización ya desarrollada y recepcionada, se recoge en el nuevo Plan General como suelo urbano consolidado de uso industrial, asumiendo como planeamiento incorporado las determinaciones del Plan Parcial que estableció su ordenación pormenorizada.

### **4.3.4 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

#### **4.3.4.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN**

En relación con las anteriores Normas Subsidiarias, el Plan General diferencia los siguientes ámbitos de ordenación y gestión.

1. El suelo urbano consolidado del planeamiento anterior mantiene su condición. No obstante, en aquellas parcelas donde se plantea una modificación de las condiciones de ordenación anteriores, se delimitan Actuaciones de Dotación con la finalidad de encauzar las operaciones de gestión necesarias.
2. Las unidades de ejecución de las NNSS-96 que en la actualidad han completado su desarrollo, pasan a ser suelo urbano consolidado con la ordenación ejecutada.

3. Las unidades de ejecución de las NNSS-96 que hayan iniciado su desarrollo pero que estén pendientes de completarlo, mantendrán su ordenación pormenorizada como planeamiento asumido. Se considerarán suelo urbano consolidado sujeto a Actuaciones de Dotación hasta que se formalicen las cesiones y se recepcione la urbanización.
4. Los terrenos incluidos en UEs de las NNSS-96 que no han iniciado su desarrollo, pasarán a ser ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, siendo reordenados por el nuevo Plan General.
5. El Polígono Industrial El Frontal se clasifica como suelo urbano consolidado, al encontrarse completamente desarrollado y ejecutado.
6. Enclaves aislados calificados con ordenanza industrial en las NNSS-86: UAs b-1, b-4 y b-5. Corresponden a una serie de instalaciones agrícolas e industriales al sur y este del núcleo. Su clasificación como suelo urbano no puede ser mantenida, toda vez que no cumplen el requisito de "formar parte de una trama urbana" requerido por el artículo 14 LSCM para su consideración como tal. De hecho, ya en las NNSS-96 se excluían estos terrenos del suelo urbano.

Las distintas situaciones quedan reflejadas en los Planos de Ordenación del presente Avance de Plan General.

#### 4.3.4.2 TRATAMIENTO DE LAS ANTIGUAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE LAS NNSS DE 1996.

Se describe y justifica a continuación la propuesta para las distintas Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas Subsidiarias de 1996.

- UE-1; Raya de Guadalajara. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-2a; Calle Palomar Norte. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-2b; Calle de la Fuente. Se trata de la UE-2b de las NNSS-86, en avanzado estado de ejecución, a falta de completar la urbanización y las cesiones. Se recoge el ámbito como una actuación de dotación en Suelo Urbano Consolidado (AD-3) con la ordenación que establecían las NNSS de 1996.
- UE-3; Prado Palomar. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-4; Calle Soledad Oeste. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-5; Entorno del depósito. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-6; San Sebastián Norte. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-7; Barrio del Palomar Este. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-8; Barrio del Palomar. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-9, UE-10, UE-11 y UE-12. Se recogen en la nueva ordenación como Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1 y AA-2), en correspondencia con su condición de ámbitos de gestión no desarrollados.
- UE-13; Puerta Valdeavero Sur. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-3), con una propuesta de ordenación diferente a la planteada por las NNSS-1996.

- UE-14; Barrio Floridablanca. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-4), con ordenación semejante. Incluye el acondicionamiento del tramo de calle que conecta con la UE-16.
- UE-15a; Calle Calvo Norte. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-15b; Calle Calvo Sur. Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-16; Calle Molino Viejo. Se recoge como actuación de dotación en Suelo Urbano Consolidado (AD-1).
- UE-17; Callejón de carretera a Azuqueca. Se incorpora como Suelo Urbano No Consolidado dentro del Ámbito de Actuación AA-5, planteado por PGOU, de mayor superficie que la UE-17, con el propósito de resolver la prolongación del Callejón del Horno hasta la Carretera de Azuqueca, así como la conexión con la travesía de la Calle la Fragua que prolongaría la Calle Palacio.
- UE-18; Camino Valdeaveruelo Oeste. Se recoge la UE-18 como ámbito en ejecución, manteniendo la ordenación de las NNSS-96.
- UE-20, UE-21 y UE-22. Se recogen en la nueva ordenación como Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-6, AA-7 y AA-8), manteniendo la propuesta de ordenación planteada por las NNSS-1996.
- UE-23; Calle Soledad Este. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-9), con una propuesta de ordenación diferente a la planteada por las NNSS-1996.
- UE-24; Calle Soledad Norte. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-10), con una propuesta de ordenación diferente a la planteada por las NNSS-1996.
- UE-25; Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado al haber sido ejecutada.
- UE-26; Urbanización La Cardosa. Se encuentra en un estado de ejecución avanzado, conforme a la ordenación de las NNSS-96 y el convenio de 1997. Se recoge como ámbito de Actuación de Dotación AD-5.0 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pendientes por parte de los propietarios. En su interior se delimitan otros subámbitos de actuaciones de dotación para la obtención de suelo para viarios transversales (AD-5.1 a 5.11), que sustituyan a los inicialmente previstos en la ordenación de las NNSS-96, de dudosa viabilidad.
- UE-27; Ampliación de la Cardosa. No habiendo sido objeto de iniciativa alguna de desarrollo se mantiene como ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, remitiéndose su ordenación pormenorizada a Plan Especial de Ordenación.
- UE-28; Una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, pasa a suelo urbano consolidado.
- UE-29; Ampliación del Colegio Ángel Castro. Se establece como Actuación de Dotación de carácter expropiatorio en Suelo Urbano Consolidado (AD-4) en la que toda la superficie tiene una calificación de equipamiento como previsión de una futura ampliación del colegio situado en la parcela contigua.

## 4.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

### 4.4.1 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1986 Y NNSS-1996.

Las Normas Subsidiarias de 1986 no planteaban ningún sector de Suelo Apto para Urbanizar. Las Normas Subsidiarias de 1996, planteaban un único sector de Suelo Apto para Urbanizar, de uso industrial, que fue ejecutado e incorporado al Suelo Urbano mediante una Modificación Puntual de las NNSS de 1986.

### 4.4.2 CRITERIOS JURÍDICOS.

La clasificación de suelo urbanizable en el nuevo PGOU atiende simultáneamente a dos criterios:

1. **Criterio del carácter residual del suelo urbanizable**, establecido por artículo 15 LSCM, que define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables.
2. **Criterio de justificación en razón de necesidades**. El artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) viene a matizar sustancialmente el criterio anterior, restringiendo las facultades de clasificación de suelo urbanizable a los terrenos precisos para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter "residual" del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General respeta el criterio de este último, limitándose a **clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio**, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

### 4.4.3 CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

Tal y como se ha justificado en el diagnóstico ambiental, debido a la inclusión de la totalidad del término municipal en la ZEC y ZEPA de los ríos Jarama y Henares, los únicos terrenos carentes de protección por normativa sectorial supramunicipal serían los incluidos en la Zona C del Plan de Gestión de este espacio natural protegido.

Ello acota las posibilidades de clasificación de nuevo suelo urbanizable a tres zonas:

1. Los terrenos situados al oeste del núcleo, entre la M-119 y el Arroyo Torrejón, en el paraje de las Carboneras. Parte de ellos estarían ya clasificados como Sistema General de Equipamientos por una modificación puntual de las anuladas NNSS-96, que habilitó la implantación del Campo de Fútbol y de otras instalaciones deportivas en la embocadura del Camino de Ribatejada.
2. Terrenos al oeste de la Urbanización El Palomar y al norte del Cementerio y la UE-24 de las NNSS-96. No deberían ascender mucho de cota en la ladera del Cerro de Valdepalominos, donde se sitúa el depósito de agua potable de la localidad.
3. Terrenos al sur del Polígono Industrial El Frontal, a lo largo de la M-119, hasta la embocadura del acceso a la Cardosa. Por su localización y dimensión resultaría especialmente aptos para alojar una ampliación del polígono existente.

#### 4.4.4 LOS NUEVOS SECTORES

Respetando los condicionantes que determinan la disponibilidad de suelos para alojar posibles desarrollos urbanos, el Plan General plantea tan sólo dos sectores de suelo urbanizable; uno de uso residencial y otro industrial.

##### 4.4.4.1 SECTOR SUS-R. VALDEPALOMINOS

Se trata del único sector de Suelo Urbanizable de uso residencial que plantea el PGOU. Este sector se sitúa al noreste del núcleo urbano de Valdeavero, ocupando terrenos de la Zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC.

Cuenta con una superficie aproximada de 5,3 has y una capacidad estimada en 158 viviendas (30 viv/ha). Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.



##### 4.4.4.2 SECTOR SUS-I. AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL"

Dada la saturación del actual polígono industrial, se propone una ampliación del mismo por el sur, sobre unos terrenos que están incluidos dentro de la Zona C establecida por el Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC.

En su extremo sur se plantea una rotonda para organizar el acceso desde la M-119 de forma conjunta para la zona industrial y la urbanización La Cardosa.





## 4.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

### 4.5.1 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

El Suelo No Urbanizable de Protección debe delimitarse conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), diferenciando los dos tipos allí previstos:

1. SNUP-S. Suelo No Urbanizable con Protección Sectorial, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica.
2. SNUP-U. Suelo No Urbanizable con Protección urbanística, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

En el caso de Valdeavero, el margen del Plan General para categorizar el Suelo No Urbanizable de Protección queda fuertemente condicionado por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 (PGEN) de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”; al ser éste un instrumento de planificación territorial que afecta directamente a la ordenación territorial de la totalidad del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico.

Además, también se han considerado otras legislaciones sectoriales o instrumentos de planificación de rango normativo superior al Plan General, que imponen restricciones al uso en los suelos afectados por ellas. En concreto, se han tenido en cuenta las siguientes afecciones:

1. Directiva Hábitats: 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.
2. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. Normativa específica de las infraestructuras territoriales presentes en el término.

### 4.5.2 CLASIFICACIÓN

Conforme a los criterios anteriores, el Plan General de Valdeavero diferencia las siguientes categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.
  - a. SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA. Se corresponde con la Zona A del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
  - b. SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES. Se corresponde con la Zona B del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
  - c. SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL. Se corresponde con la Zona C del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

- d. SNUP-4: VÍAS PECUARIAS. Las vías pecuarias del término municipal de Valdeavero quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. El Plan General de Valdeavero no clasifica ningún suelo dentro de esta categoría, ya que todo el Suelo No Urbanizable del Término Municipal se encuentra dentro de un Espacio Natural Protegido como ZEC y ZEPA, correspondiéndole por ello la protección sectorial derivada del PGEN.

#### **4.5.3 SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA**

Esta zona viene determinada por la existencia de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat, o por la presencia frecuente de especies faunísticas de interés europeo para la conservación, es decir, incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves o en el Anexo II de la Directiva Hábitat.

Estas áreas se caracterizan por la existencia de cultivos de cereales de secano, así como, encinares, bosques de galería, retamares, aulagares y prados húmedos mediterráneos. Se incluyen en esta zona los medios fluviales del Espacio Protegido y la vegetación de ribera y freatofita por ser de interés comunitario de conservación y por dar cobijo a importantes poblaciones de fauna acuática y forestal. Además, incorpora las formaciones de matorral, que albergan poblaciones abundantes de conejo, especie clave en la cadena trófica de numerosas aves rapaces y otros grupos faunísticos.

El objetivo prioritario en esta zona es la conservación de las poblaciones de fauna y de sus hábitats. Para ello, será preciso el mantenimiento y mejora de los usos tradicionales del suelo, que han contribuido a los valores por los que se ha declarado este espacio y, en particular, de los cultivos cerealistas de secano, mediante la aplicación de medidas agroambientales dirigidas a la conservación y protección de la avifauna esteparia asociada. Se debe tener especial atención con los calendarios y métodos de realización de las labores agrícolas para no perjudicar a la fauna.

También es prioritaria en esta zona la conservación de los tipos de hábitats naturales de la Directiva Hábitats y de otras masas forestales, además de la mejora de los ecosistemas asociados a los cursos fluviales.

#### **4.5.4 SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES**

Incluye áreas menos frecuentadas por las especies de fauna de interés comunitario, pero que desempeñan un papel importante para la conservación de las especies clave y contribuyen a mejorar la protección de las zonas de Conservación Prioritaria (A), amortiguando cualquier posible efecto negativo producido por las actividades humanas en otras áreas tanto del interior como del exterior del Espacio Protegido. Estas zonas pueden incluir también tipos de hábitats naturales de interés comunitario de conservación. Las formaciones de matorral deben ser igualmente conservadas ya que albergan abundantes poblaciones de conejo.

Para la conservación de estas áreas se hace necesario el mantenimiento de las actividades agropecuarias que han dado lugar a su estado actual. También deben acometerse labores de protección y restauración de zonas con problemas de erosión o riesgo de incendio.

#### **4.5.5 SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL**

Se trata de las zonas del espacio natural protegido con menor valor ambiental y más antropizadas, situadas en el entorno del casco urbano y del polígono industrial. Incluyen los terrenos que, no reuniendo valores manifiestamente relevantes en relación con los objetivos de conservación del Espacio Protegido, pudieran ser susceptibles de acoger actividades más intensivas en el marco del desarrollo rural.

#### 4.5.6 SNUP-4: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en su tránsito por el Suelo No Urbanizable del municipio, superponiéndose a otras protecciones en aquellos lugares donde concurren valores ambientales de otro tipo.

Las vías pecuarias constituyen un elemento del patrimonio colectivo de importancia supramunicipal y estatal. Su condición de suelos públicos, junto con su valor histórico, motiva su protección frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservación en toda su longitud y anchura. Si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite su puesta en valor como patrimonio cultural, como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos, rutas alternativas de ocio, etc.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

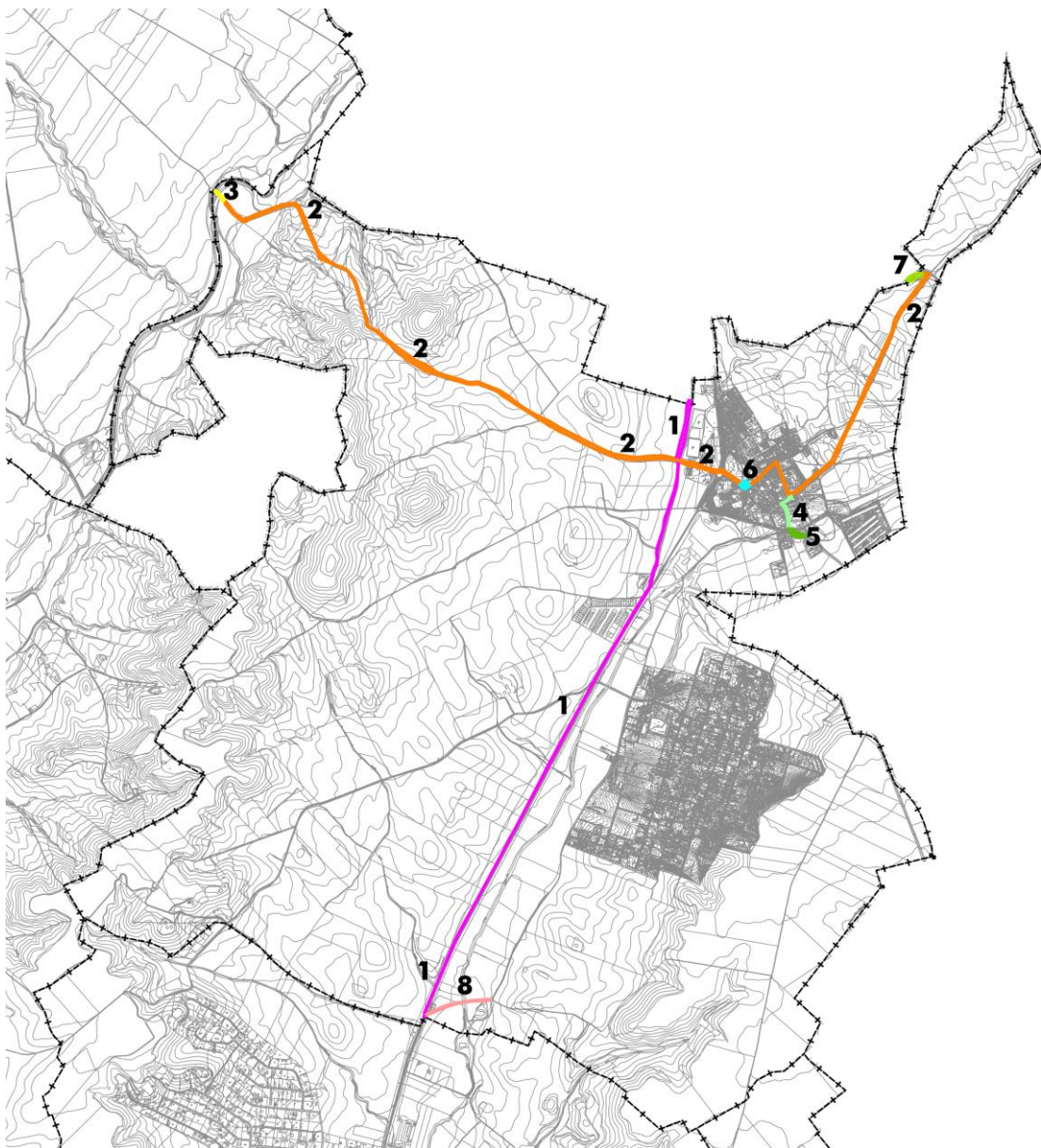


Figura 17: Vías pecuarias.

Nº	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
1	Colada del Camino Real de Alcalá de Henares	3.900	8,36
2	Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey	5.300	18,4
3	Colada coladero del Prado del Río Torote	200	10
4	Colada al descansadero-abrevadero de la Fuente	150	10
5	Descansadero-abrevadero de la Fuente	-	-
6	Descansadero-abrevadero Eras del Pueblo	-	-
7	Descansadero-abrevadero del Arroyo Torote	-	-
8	Paso de la Senda de los Milagros	-	-

#### 4.5.6.1 TRATAMIENTO

Las vías pecuarias del término municipal de Valdeavero quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además de la protección establecida para las mismas por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Dicha protección se instrumenta a través de las siguientes determinaciones.

1. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en el plano de ordenación estructurante PO-2.
2. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-4, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.
3. En los tramos donde la Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey y la Colada al descansadero-abrevadero de la Fuente atraviesan el suelo urbano consolidado, así como en el descansadero-abrevadero Eras del Pueblo, situado en suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3 y PO-4.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de los sectores coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario.

#### 4.5.7 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

##### 4.5.7.1 PROTECCIÓN DE CAUCES

La importancia ecológica de las riberas y arroyadas como zona de refugio y biotopo específico para la fauna, la existencia de vegetación arbórea específica asociada a las mismas, o el riesgo de inundación en algunos casos, aconsejan la más estricta protección de estos suelos, responsables por otra parte de los procesos hidrogeológicos modeladores del paisaje.

En el término municipal de Valdeavero, dado que todos los cauces se encuentran en terrenos del Espacio natural Protegido como ZEC y ZEPA, que ya son objeto de una protección muy conservacionista por el correspondiente Plan de Gestión, se renuncia a crear una clase de suelo específica.

En su lugar, se recoge un área de afección hidrológica superpuesta a la protección del PGEN. Dicha zona se correspondería con la zona de policía de los distintos cauces, donde serán de aplicación las determinaciones protectoras del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **4.5.7.2 PROTECCIÓN DE CARRETERAS**

El Plan General recoge la afección derivada de las Carreteras Autonómicas que discurren por el término, cuyo alcance y términos se recogen en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

#### **4.5.7.3 AFECCIÓN DE CONDUCCIONES DEL CANAL DE ISABEL II**

En relación con las arterias de aducción del canal de Isabel II, se protegen las correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el apartado IV.5. de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II, en el que se definen sus respectivas anchuras y condiciones de protección.

#### **4.5.7.4 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN**

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

Se establecen las siguientes servidumbres para las líneas de distribución eléctrica:

1. Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
2. Servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
  - a. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior de 7,5 metros del eje de la línea de postes del tendido.
  - b. Prohibición de plantar árboles con una altura superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros de la línea de postes del tendido.

### **4.6 REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS**

---

#### **4.6.1 ASPECTOS GENERALES**

##### **4.6.1.1 DEFINICIÓN**

Las redes públicas son el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

Conforme al artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbanística del Municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Valdeavero.

Así mismo, con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece en Suelo Urbano la definición de las Redes Públicas Locales, conforme al artículo 42.6-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se trata del conjunto de dotaciones

urbanísticas al servicio de las distintas Áreas Homogéneas en esa clase de suelo, completando el papel de las Redes Estructurantes en el conjunto del municipio.

#### **4.6.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS**

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

La definición de las primeras corresponde a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

#### **4.6.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Redes de infraestructuras:
  - a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
  - b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
  - c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
2. Redes de equipamientos:
  - a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
  - b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .
3. Redes de servicios:
  - a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

### **4.6.2 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA**

#### **4.6.2.1 DEFINICIÓN**

Se denomina Red de Infraestructura Viaria al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las

superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

Su régimen urbanístico se establece en el artículo 8.5.4 de la Normativa del presente Plan General.

#### 4.6.2.2 CLASIFICACIÓN

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

- A. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- B. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
- C. Vías Pecuarías y Caminos Rurales estructurantes.
- D. Red viaria local: El sistema de viarios y accesos complementarios del general

#### 4.6.2.3 RED VIARIA GENERAL

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

##### RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1	Carretera M-119	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-2	Carretera GU-102.	Comunidad de Madrid / Diputación Provincial de Guadalajara	Obtenido	Ejecutado
RV-3	Futura rotonda acceso a Cardosa y ampliación PI Frontal.	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-I	Con cargo a sectores a los que da acceso.
RV-4	Acceso a la Cardosa	Ayuntamiento	Obtenido. Ampliaciones puntuales de ancho mediante cesión gratuita.	Colaboración Ayuntamiento / Cardosa.

#### 4.6.2.4 RED DE VÍAS PECUARIAS

El sistema de Vías Pecuarías del municipio, descrito en el apartado 3.7.1 de la presente memoria, se recoge como Red Pública Supramunicipal, cuya titularidad corresponde a la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

### 4.6.3 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

#### 4.6.3.1 DEFINICIÓN

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

### 4.6.3.2 CLASIFICACIÓN

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico que permite su identificación. La siguiente tabla recoge su identificación mediante dichos códigos, el carácter de red general (RG) o local (RL) de cada uno, su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su estado de titularidad al momento de aprobación del Plan General.

CÓDIGO	TIPO DE RED	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	RG	Camino Ribatejada	30.946,98	Urbano	Ya es público
EL-02	RG	Arroyo Torrejón	2.054,51	Urbano	Ya es Público
EL-03	RL	Plaza de la Constitución	1.125,30	Urbano	Ya es público
EL-04	RL	Plaza de la Concordia	118,93	Urbano	Ya es público
EL-05	RL	Plaza del Palacio	1.406,88	Urbano	Privado de uso público
EL-06	RL	Plaza del Carmen	85,35	Urbano	Ya es público
EL-07	RL	Plaza de los Artistas	567,20	Urbano	Ya es público
EL-08	RL	Plaza de España	112,09	Urbano	Ya es público
EL-09	RL	Parque infantil en C/ de la Fuente	990,63	Urbano	Ya es público
EL-10	RL	Antiguo Palomar	1.852,61	Urbano	Ya es público
EL-11	RL	Calle de la Fuente	941,03	Urbano	Ya es público
EL-12	RL	Calle Torrejón del Rey 1	1.802,15	Urbano	Ya es público
EL-13	RL	Calle Torrejón del Rey 2	926,47	Urbano	Ya es público
EL-14	RL	Calle Castilla La Mancha 4	1.531,95	Urbano	Ya es público
EL-15	RL	Calle del Rollo 14	301,56	Urbano	Ya es público
EL-16	RL	Calle Silo 2	251,84	Urbano	Ya es público
EL-17	RL	AA-2	776,10	Urbano	Ejecución del planeamiento
EL-18	RL	Ermita de San Juan Bautista	4.057,19	Urbano	Ya es público
EL-19	RL	Calle Pino	30.432,96	Urbano	Ya es público
EL-20	RL	Calle Severo Ochoa 11	4.266,70	Urbano	Ya es público
EL-21	RL	Calle Isaac Peral 2	1.293,71	Urbano	Ya es público
EL-22	RG	SUS-R	8.703,80	Urbanizable	Ejecución del planeamiento
<b>TOTAL</b>			<b>94.545,94</b>		

### 4.6.3.3 REGULACIÓN

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la Normativa Urbanística.

## 4.6.4 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

### 4.6.4.1 DEFINICIÓN

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.



## 4.6.4.2 CLASIFICACIÓN

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación de las series nº 2 y nº 3.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos Genéricos.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos de la red de equipamientos, diferenciando generales (RG) y locales (RL), obtenidos o a obtener en el desarrollo de ámbitos de gestión; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

## EQUIPAMIENTOS SOCIALES

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Campo de fútbol "Los Prados"	29.953,46	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RL	Pista multiuso	5.522,31	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-03	RL	Antiguo frontón	286,59	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-04	RL	Piscina	1.098,04	EQ	SUC	Floridablanca	Mantiene titularidad
AD-01	RL	Ayuntamiento	343,10	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RL	Edificio administrativo La Cardosa	262,37	EQ	SUC	Entidad urbanística La Cardosa	Mantiene titularidad
ER-01	RL	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	576,83	EQ	SUC	Arzobispado	Mantiene titularidad
ER-02	RL	Ermita de la Soledad	66,48	EQ	SUC	Sin determinar	---
ED-01	RG	CEIP Ángel Castro	2.992,03	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-01	RL	Local de Mayores	181,45	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RL	Casa de la cultura "Clara Campoamor"	295,11	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RL	Biblioteca municipal	231,93	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RL	Centro social "Juan Félix Sanz"	10.066,50	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-01	RL	Consultorio Médico	3.904,43	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio Municipal	5.425,44	EQ	SNU	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Parcela junto a colegio	1.514,70	EQ	SUC	Ayuntamiento	Prevista expropiación
OT-02	RL	Palomar de Valdeavero	646,43	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RL	Cementerio parroquial	981,49	EQ	SUC	Arzobispado	Mantiene titularidad
OT-04	RL	Plaza de toros	9.404,59	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-05	RL	Parcela en calle Palomar 13	1.051,80	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-06	RL	C/ Severo Ochoa 9 (PI El Frontal)	1.396,24	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-07	RL	C/ Severo Ochoa 11 (PI El Frontal)	999,92	EQ	SUC	Ayuntamiento	Ya es público

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
OT-08	RG	Los Vallejuelos	8.118,25	EQ	SNU	Ayuntamiento	Ya es público
<b>TOTAL</b>			<b>85.319,49</b>				

*SUC: Suelo Urbano Consolidado.*

*RG: Red General.*

*SUE: Suelo Urbanizable.*

*RL: Red Local*

*SNU: Suelo no Urbanizable*

#### 4.6.5 RED DE INFRAESTRUCTURAS

##### 4.6.5.1 DEFINICIÓN

La Red de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

##### 4.6.5.2 CLASIFICACIÓN

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- Los depósitos del canal de Isabel II y la Cardosa.
- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

#### 4.6.6 RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

##### 4.6.6.1 DEFINICIÓN

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

##### 4.6.6.2 CLASIFICACIÓN

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

- Red de conducción de gas.
- Red de conducción de hidrocarburos.
- Red de conducción de energía eléctrica.

**4.6.7 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS****4.6.7.1 DEFINICIÓN**

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión entre estas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

**4.6.7.2 CLASIFICACIÓN**

Entre ellas cabe distinguir:

- Suministro de Agua.
- Alcantarillado.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Servicio Telefónico.

**4.6.7.3 REGULACIÓN**

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones particulares detalladas en los capítulos 6.3 a 6.7 de la Normativa Urbanística.

**4.6.8 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES**

El artículo 36.5 LSCM exige al Plan General el establecimiento de una reserva de terrenos para nuevas redes generales a razón de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, de uso no industrial, por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

Para justificar el cumplimiento de dicho estándar, las siguientes tablas recogen la edificabilidad no industrial de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable sectorizado.

ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
AA-1	RONDA DEL PRADO	5.442,64
AA-2	AVENIDA SAN SEBASTIAN	5.495,04
AA-3	RONDA NUEVA	3.125,88
AA-4	BARRIO FLORIDABLANCA	1.687,86
AA-5	CARRETERA DE VALDEAVERUELO	4.677,63
AA-6	CALLE JOAN MIRÓ	4.157,38
AA-7	CALLE SALVADOR DALÍ	1.725,61
AA-8	CAMINO VALDEAVERUELO	3.943,46
AA-9	CALLE VILLEGAS 1	4.163,75
AA-10	CALLE VILLEGAS 2	2.386,22
AA-11	CALLE OLIVAR	8.653,24
AA-12	AMPLIACIÓN CARDOSA	5.633,68
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>50.897,41</b>

SECTOR	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> c)
R	VALDEPALOMINOS	17.179,78
<b>TOTAL SUS</b>		<b>17.179,78</b>

Así pues, el total de edificabilidad no industrial en el conjunto de suelos urbanos no consolidados y urbanizables es de  $51.280 + 17.179,78 \text{ m}^2 = 68.459,78 \text{ m}^2\text{c}$ . Aplicando a esta cifra la ratio de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, obtenemos una necesidad mínima de **13.692 m<sup>2</sup> de suelo de redes generales**.

Dicha superficie se localiza íntegramente en el sector de SUS residencial concretada en una franja de zona verde en su perímetro de contacto con el suelo no urbanizable a lo largo de su límite norte, prevista en la ordenación con una superficie de **14.096,76 m<sup>2</sup> de superficie**.

## 4.7 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### 4.7.1 **PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Existen elementos afectados por la siguiente Declaración de Bienes de Interés Cultural:

- Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Además de los expresamente declarados BIC, quedan afectados por protección propia de la legislación sobre Patrimonio Histórico aquellos incluidos en la Disposición Adicional Segunda y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

#### **Disposición Adicional Segunda. Otros Bienes de Interés Patrimonial**

*Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid al amparo de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial y quedarán incluidos en el Registro previsto en el artículo 11.*

*Las Vías de Interés Cultural declaradas según lo previsto en el artículo 9 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarías de la Comunidad de Madrid, y sus elementos asociados tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial a los efectos de esta ley.*

#### **Disposición Transitoria Primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos**

*Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.*

*Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:*

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.

b) Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viages" de agua.

*c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.*

## **4.7.2 MARCO LEGAL**

### **4.7.2.1 BIENES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN**

Conforme a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, son:

- Bienes de Interés Cultural (BIC)
- Entornos de Protección de BIC
- Bienes De Interés Patrimonial (BIP)
- Entornos de Protección de BIP

#### **A. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

#### **B. BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
- Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

### **C. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIP**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La DGPC debe autorizar las obras e intervenciones en los Entornos de Bien de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del Entorno de Protección.

Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

### **4.7.2.2 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN**

#### **A. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30, 31 y 32.

Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización, que seguirá la siguiente tramitación:

- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

Las intervenciones y obras en **Casco Histórico** catalogado como Yacimiento Arqueológico documentado, que impliquen excavación/remoción de terrenos bajo rasante o cota "0", deben ser autorizadas, previa concesión de licencia, por esta Dirección General de Patrimonio Cultural

(excepto en aquellas zonas que hayan sido afectadas por obras contemporáneas de consideración: garajes, sótanos, saneamientos, etc.).

Los **molinos hidráulicos** son yacimientos arqueológicos con una normativa específica y con un valor histórico e industrial excepcional. La recuperación o rehabilitación de dichos bienes deben realizarse respetuosas con el elemento, permitiendo solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado (presa, acequia o caz de suministro, antepara, rampa o cubo, estolda o cárcavo, sala de molienda, canal de desagüe, etc.), dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Del mismo modo, las restauraciones que se realicen deben ser respetuosas con el bien, potenciando la utilización de las técnicas constructivas y los materiales tradicionales.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, respetando las dimensiones, sistema constructivo, mecanismos de molienda y elementos de producción.

#### **4.7.2.3 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN**

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial (Art. 1 Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

La Ley 3/2013 atribuye a los Ayuntamientos las competencias de protección de los bienes del patrimonio histórico no declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos Arqueológico y Paleontológicos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento asignará un nivel de protección urbanística concreto en función de los valores que han de conservarse, ya sean arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones que en caso de BIC, BIP o Yacimiento Documentado sean exigibles.

#### **4.7.3 EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL**

En el municipio existen elementos que merecen protección por su interés arquitectónico, artístico o histórico.

Estos elementos son incluidos en el Catálogo de protección del Plan, señalando los que únicamente tienen protección derivada de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los que, además, cuentan con protección derivada de la normativa sectorial.

#### **4.7.4 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.**

Para la Catalogación de un edificio se clasifican los elementos y características determinantes, conforme a la siguiente relación:

1. Sistema estructural. Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.
2. Organización interna. Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.

3. Fachadas. Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.
4. Elementos singulares. Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir algún otro:
  - a. Portada.
  - b. Blasones o Escudos.
  - c. Campanas
  - d. Alero.
  - e. Arco.
  - f. Patio.
  - g. Corredor o Galería.
  - h. Rejería y otros elementos de cerrajería.
  - i. Carpinterías.
  - j. Escaleras.

#### **4.7.5 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.**

Se incluyen bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características estéticas, volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

#### **4.7.6 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.**

El Catálogo de protección del Plan General establece los siguientes niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

1. Protección integral
2. Protección estructural
3. Protección ambiental:
  - a. Ambiental A0
  - b. Ambiental A1
  - c. Ambiental A2
  - d. Ambiental A3 / ambiental A3\*
  - e. Ambiental A4/ambiental A4\*

##### **4.7.6.1 PROTECCIÓN INTEGRAL**

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.



#### 4.7.6.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

#### 4.7.6.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se aplica a las edificaciones que están situadas dentro del casco histórico, tengan la condición de tradicionales, y que están acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

Igualmente se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- I. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- II. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- III. Espacios urbanos de calidad destacada.

#### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL A0.

Este grado de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

#### D. PROTECCIÓN AMBIENTAL A1.

**Grado A1:** Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

#### E. PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

**Grado A2:** Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

#### F. PROTECCIÓN AMBIENTAL A3

**Grado A3:** Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A3\*:** Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación de parcela.

#### **G. AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4\***

**Grado A4:** La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A4\*:** En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

#### **4.7.7 CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

El documento de Catálogo y Normativa de Protección se compone de dos grandes capítulos:

- La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
- Relación de elementos protegidos.

## 4.7.7.2 ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO GEOGRÁFICO

## A. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PROTECCIÓN PGOU
26	ESCUDO HERÁLDICO (PALACIO DE CAMPOFLORIDO)	CM/156/0035	I

## B. BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PROTECCIÓN PGOU
3	CASA DE CARDOSA	CM/156/0004	E
5	PUENTE DE LA ZARZA	CM/156/0006	I
9	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	CM/156/0018	I
19	ANTIGUO LAVADERO	CM/156/028	I
20	ERMITA DE LA SOLEDAD	CM/156/0029	I
21	CEMENTERIO Y CAPILLA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	CM/156/0030	I
22	PALACIO DE CAMPOFLORIDO	CM/156/0031	E
23	PUENTE SOBRE EL ARROYO DE LA MORCUERA	CM/156/0032	I
24	FUENTE-MANANTIAL	CM/156/0033	I
25	EL PINOCHE	CM/156/0034	I
28	LA FUENTE VIEJA	CM/156/0037	I
32	PALOMAR DEL PALACIO DE CAMPOFLORIDO	CM/156/0041	E

## C. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PROTECCIÓN PGOU
1	DESPOBLADO DE CAMARMA DE ENCIMA	CM/156/0001	
3	CASA DE CARDOSA	CM/156/0004	E
2	CASCO HISTÓRICO DE VALDEAVERO	CM/156/003	
4	LA GRAMOSA	CM/156/005	
5	PUENTE DE LA ZARZA	CM/156/006	I
6	LOS BARRANCOS I	CM/156/0012	
7	LOS BARRANCOS II	CM/156/0013	
8	LOS CARBONEROS	CM/156/0014	
9	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	CM/156/0018	I
20	ERMITA DE LA SOLEDAD	CM/156/0029	I
21	CEMENTERIO Y CAPILLA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	CM/156/0030	I
22	PALACIO DE CAMPOFLORIDO	CM/156/0031	E
23	PUENTE SOBRE EL ARROYO DE LA MORCUERA	CM/156/0032	I
24	FUENTE-MANANTIAL	CM/156/0033	I
25	EL PINOCHE	CM/156/0034	I
27	MOLINO DE ACEITE (demolido)	CM/156/0036	A4
28	LA FUENTE VIEJA	CM/156/0037	I
29	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DE LAS ROSAS Nº 2	CM/156/0038	A4
30	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DE LAS ROSAS Nº 4	CM/156/0039	A4

## 4.7.7.3 ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INPHIS. RÉGIMEN GENERAL

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PROTECCIÓN PGOU
10	JUEGO DE PELOTA	CM/156/019	I
11	LAS ERAS	CM/156/020	I

12	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE SANTA ROSALÍA Nº 21	CM/156/021	A
13	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DEL POBO Nº 46	CM/156/022	A3
14	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DE LA FRAGUA Nº 25	CM/156/023	A1
15	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DE LA FRAGUA Nº 23	CM/156/024	A1
16	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE DE LA IGLESIA Nº 13	CM/156/025	A3
17	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE COVACHUELAS Nº 14	CM/156/026	A1
18	EDIFICIO RESIDENCIAL CALLE ROSAS Nº 34	CM/156/027	A1
31	ALMACÉN AGRÍCOLA	CM/156/0040	A1
33	DEPENDENCIA AGROPECUARIA EN LA CALLE IGLESIA Nº 12	CM/156/0042	A3
34	CRUCERO DE LA IGLESIA	CM/156/0043	I
35	VIVIENDA URBANA EN CALLE DE EMNEDIO Nº 1	CM/156/0044	A4
36	DEPENDENCIA AGROPECUARIA EN CALLE DEL POBO Nº 1	CM/156/0045	A3
37	DEPENDENCIA AGROPECUARIA EN CALLE DEL VIENTO	CM/156/0046	A3

## 4.7.7.4 OTROS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Nº	REF. INPHIS	ELEMENTO	DIRECCIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA
38	-	VIVIENDA URBANA	C/ DEL VIENTO Nº 14	A4
39	-	VIVIENDA URBANA	C/ DEL VIENTO Nº 12	A3
40	-	VIVIENDA URBANA	C/ DEL VIENTO Nº 6	A1
41	-	VIVIENDA URBANA	PLAZA DEL CARMEN Nº 5	A1
42	-	VIVIENDA URBANA	C/ LAS ROSAS Nº 8	A1
43	-	VIVIENDA URBANA	C/ IGLESIA Nº 1	A1
44	-	VIVIENDA URBANA	C/ PALACIO Nº 2	A3
45	-	VIVIENDA URBANA	C/ IGLESIA Nº 8	A1
46	-	VIVIENDA URBANA	C/ MAYOR Nº 1 (A)	A1
47	-	VIVIENDA URBANA	C/ MAYOR Nº 1 (B)	A1
48	-	VIVIENDA URBANA	C/ DE LA PAZ, 4	A1
49	-	VIVIENDA URBANA	C/ MAYOR, 12	A1
50	-	VIVIENDA URBANA	C/ POBO, 58	A1

## 4.7.7.5 ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS.

Nº	ELEMENTO
EP-1	PLAZA DEL PALACIO Y ENTORNO DE LA IGLESIA
EP-2	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
EP-3	PLAZUELA DE LA CONCORDIA
EP-4	PLAZA DEL CARMEN
EP-5	PLAZA DE ESPAÑA
EP-6	PASEO DEL ARROYO CAMARMILLA

## 4.9 ASPECTOS CUANTITATIVOS

### 4.9.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

#### 4.9.1.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según el Censo de Vivienda de 2011, Valdeavero cuenta con un total de 925 viviendas, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales **555 son viviendas principales, 250 secundarias y 120 se encuentran vacías**. Si a estos datos añadimos una estimación de 45 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 555 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.510 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2018, concluimos una ratio media de **2,72 habitantes por vivienda**. A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	555	1.510
	Viv. secundarias	250	680
		<b>805</b>	<b>2.190</b>
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	120	
	Solares	46	
		<b>166</b>	<b>452</b>
URBANO NO CONSOLIDADO		<b>243</b>	<b>661</b>
URBANIZABLE		<b>100</b>	<b>271</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.314</b>	<b>3.573</b>

#### 4.9.1.2 ESTIMACIÓN REAL

A partir de estos datos, debe tenerse en cuenta que estas capacidades teóricas totales se orientan no sólo a satisfacer la demanda de primera residencia en el municipio, sino también a responder a la potente demanda de segunda residencia, cuantificable a partir de los propios datos del censo de vivienda. **De las 805 viviendas registradas como ocupadas en el último censo, sólo 555 (69%), son viviendas principales, correspondiendo el 31% restante a viviendas de segunda residencia**. Con esta premisa, el dimensionado residencial reflejado en el anterior atenderá a ambos tipos de demanda residencial, distribuyendo la oferta con los siguientes criterios:

1. En SUELO URBANO CONSOLIDADO se considera que las viviendas de primera residencia corresponderían con las registradas en el censo como ocupadas, más la mitad de la suma de las desocupadas y las posibles en los solares vacantes. El resto se estima que serían de segunda residencia.
2. En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se considera que un 50% de las viviendas previstas corresponderían a segunda residencia.

3. En Suelo Urbanizable Sectorizado se considera que un 30% de las viviendas sería de primera vivienda, en correspondencia con el 30% de la reserva de edificabilidad residencial destinada a VPP.
4. Para obtener la población estimada a partir del número de viviendas se utiliza la ratio de 2,72 habitantes por vivienda, resultante de la relación entre viviendas principales y habitantes de los datos censales.
5. No es previsible un llenado "a saturación" de toda la capacidad residencial del modelo del PGOU, por lo que se pondera la capacidad teórica, minorándola en un 80%.

Con estos criterios obtenemos las siguientes estimaciones en cuanto a números de viviendas y habitantes en cada clase de suelo.

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	971	661	1.798	310	843
T. ponderado 80%	777	529	1.439	248	675
		68,07%		31,93%	

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	245	123	334	123	334
T. ponderado 80%	196	98	267	98	267
		50,00%		50,00%	

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	100	30	81	70	190
T. ponderado 80%	80	24	65	56	152
		30,00%		70,00%	

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.316	814	2.213	502	1.317
T. ponderado 80%	1.053	651	1.771	402	1.093
		61,82%		38,18%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 1.711 habitantes, frente a los 1.510 registrados en 2018. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 13%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales correspondería a las 402 viviendas de segunda residencia estimadas.

**4.9.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS**

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo del presente Plan General.

**4.9.2.1 SUELO URBANO.****TOTAL SUELO URBANO**

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
AH-1	CASCO DE VALDEAVERO	Residencial de casco	131.944,26
AH-2	ENSANCHE DE CASCO	Residencial de ensanche	193.506,57
AH-3	CIUDAD JARDÍN	Residencial unifamiliar intensivo	78.335,91
AH-4	LA CARDOSA	Residencial unifamiliar extensivo	883.836,40
AH-5	INDUSTRIAL EL FRONTAL	Industria en polígono	70.293,97
AH-6	ÁREA DOTACIONAL	Equipamiento público	82.327,17
<b>TOTAL SU</b>			<b>1.440.244,29</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
AA-1	RONDA DEL PRADO	RESIDENCIAL ENSANCHE	11.913,41
AA-2	AVENIDA SAN SEBASTIÁN	RESIDENCIAL ENSANCHE	7.272,74
AA-3	RONDA NUEVA	RESIDENCIAL ENSANCHE	7.161,75
AA-4	BARRIO FLORIDA BLANCA	RESIDENCIAL ENSANCHE	3.882,44
AA-5	CARRETERA DE VALDEAVEUELO	RESIDENCIAL CASCO	6.554,91
AA-6	CALLE JOAN MIRÓ	RESIDENCIAL CASCO	5.502,34
AA-7	CALLE SALVADOR DALÍ	RESIDENCIAL ENSANCHE	3.871,00
AA-8	CAMINO VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL ENSANCHE	12.156,84
AA-9	CALLE VILLEGAS	RESIDENCIAL ENSANCHE	10.111,62
AA-10	CALLE VILLEGAS 2	RESIDENCIAL ENSANCHE	5.223,21
AA-11	CALLE OLIVAR	RESIDENCIAL ENSANCHE	19.983,61
AA-12	AMPLIACIÓN CARDOSA	RESIDENCIAL RURBANA	68.110,18
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>161.744,05</b>

**4.9.2.2 SUELO URBANIZABLE.**

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA
SUS-R	VALDEPALOMINOS	Residencial unifamiliar	49.770,85
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	Industrial	77.239,05
<b>TOTAL SUS</b>			<b>127.009,90</b>

**4.9.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-1 Conservación prioritaria. Zona "A" del PGEN	13.122.700
SNUP-2 Usos tradicionales. Zona "B" del PGEN	3.887.680
SNUP-3 Usos generales. Zona "C" del PGEN	134.459
SNUP-4 Protección de vías pecuarias	*
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>17.144.839</b>

\* Superpuesto a otras categorías

**4.9.2.4 RESUMEN GLOBAL.**

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL m<sup>2</sup></b>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.278.423
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	161.821
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>1.440.244</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>127.010</b>
SNUP-1 Conservación prioritaria. Zona "A" del PRUG	13.122.700
SNUP-2 Usos tradicionales. Zona "B" del PRUG	3.887.680
SNUP-3 Usos generales. Zona "C" del PRUG	134.459
SNUP-4 Protección de vías pecuarias	*
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>17.144.839</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>18.712.093</b>

\* Superpuesto a otras categorías



## 5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

### 5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 5.1.1 DEFINICIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se establece conforme a los criterios básicos de utilización del suelo recogidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 5.1.2 SUELO URBANO

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

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

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística y en el Fichero Normativo.

#### 5.1.3 SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación.

Sobre los criterios para su delimitación, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) vino a modificar sustancialmente este criterio. En efecto, el epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter “residual” del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de éste último, limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

En tal sentido, respecto al suelo urbanizable residencial, debe señalarse que, tal y como se justifica en el capítulo 4.6 de la presente memoria, el dimensionado residencial del Plan General supone la posibilidad de incremento de la población permanente del municipio en un 13% para un horizonte de 20 años; con un remanente de 403 viviendas de segunda residencia para habitantes ocasionales en el mismo período. Este dimensionado se considera ajustado a las necesidades reales de crecimiento del municipio, a la vista de la dinámica urbanística detectada en los últimos años, lo cual justifica no establecer más clasificación de suelo urbanizable de la ya planteada.

En cuanto al suelo urbanizable planteado para otros usos, debe señalarse que, atendiendo igualmente a necesidades concretas detectadas en el municipio, se delimita un sector de Suelo Urbanizable de uso industrial que amplía el polígono industrial existente, ya que actualmente se encuentra totalmente edificado y a plena actividad.

El epígrafe 4.9.2.2 de la presente memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el Título 10 de la Normativa Urbanística y en las Fichas Normativas.

#### **5.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

El Suelo No Urbanizable del Plan General se delimita conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiéndose las siguientes categorías:

1. SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA. Se corresponde con la Zona A del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
2. SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES. Se corresponde con la Zona B del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
3. SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL. Se corresponde con la Zona C del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
4. SNUP-4: VÍAS PECUARIAS. Las vías pecuarias del término municipal de Valdeavero quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

## 5.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

### 5.2.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

La delimitación de las distintas áreas se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogándose para cada una de ellas en la siguiente tabla, el nombre, superficie total, superficie de suelo urbano consolidado y superficie de suelo urbano consolidado deducida la ocupada por redes públicas de carácter supramunicipal y local.

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE SUC m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m <sup>2</sup> s
AH-1	CASCO DE VALDEAVERO	131.944,26	112.978,29	104.568,98
AH-2	ENSANCHE DE CASCO	193.506,57	124.956,64	112.443,12
AH-3	CIUDAD JARDÍN	78.335,91	78.335,91	68.786,71
AH-4	LA CARDOSA	883.836,40	818.033,29	818.033,29
AH-5	INDUSTRIAL EL FRONTAL	70.293,97	70.293,97	70.293,97
AH-6	ÁREA DOTACIONAL	82.327,17	82.327,17	19.372,21
TOTALES		<b>1.440.244,29</b>	<b>1.286.925,28</b>	<b>1.193.498,29</b>

### 5.2.2 CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

Para el cálculo de los coeficientes de edificabilidad de cada Área Homogénea, se ha seguido el procedimiento descrito en el artículo 39.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo dos fases de cálculo:

1. Cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Real, a partir de la superficie actualmente construida.
2. Cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Propuesto, a partir de la edificabilidad permitida en cada Área Homogénea por las distintas Zonas de Ordenanza asignadas.

#### 5.2.2.1 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL

El cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Real requiere previamente la estimación de la superficie edificada existente en la actualidad en cada área homogénea, para después referirla a la superficie total. Para ello se ha utilizado una aplicación GIS sobre los archivos SHP del catastro de urbana, obteniéndose los valores totales conforme a lo recogido en la siguiente tabla.

	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s	OCUPACION EDIFICIOS m <sup>2</sup> s	EDIFICADO m <sup>2</sup> c	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE SUC m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m <sup>2</sup> s
AH-1	131.944,26	38.179,30	61.160,78	255	112.978,29	104.568,98
AH-2	193.506,57	19.560,20	32.447,94	204	124.956,64	112.443,12
AH-3	78.335,91	9.044,53	12.816,00	81	78.335,91	68.786,71
AH-4	883.836,40	43.487,43	52.262,45	295	818.033,29	818.033,29
AH-5	70.293,97	26.741,50	27.803,53	72	70.293,97	70.293,97
AH-6	82.327,17	194,55	194,55	2	82.327,17	19.372,21
<b>TOTALES</b>	<b>1.440.244,29</b>	<b>137.207,51</b>	<b>186.685,25</b>	<b>909</b>	<b>1.286.925,28</b>	<b>1.193.498,29</b>

A partir de los anteriores valores, además del coeficiente real estricto sobre la superficie total de cada área homogénea, se ha considerado oportuno calcular dos coeficientes corregidos:

1. El primero, referido a la superficie estrictamente de suelo urbano consolidado, deducida la superficie del no consolidado; pues describe de forma más fidedigna la realidad de los terrenos urbanos realmente ocupados.
2. El segundo, referido también estrictamente a la superficie de suelo urbano consolidado, pero deduciendo también la ocupada por las redes públicas de nivel supramunicipal y general. Este valor será de utilidad para adoptarlo como coeficiente de edificabilidad para los ámbitos de actuación en SUNC incluidos en cada área homogénea, ya que en ellos no se prevén reservas de redes públicas de dichos niveles.

Con estos criterios, los coeficientes resultantes se recogen en la siguiente tabla.

	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE SUC m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m <sup>2</sup> s	COEFICIENTE REAL TOTAL m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	COEFICIENTE REAL SUC m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AH-1	131.944,26	112.978,29	104.568,98	0,46	0,54	0,58
AH-2	193.506,57	124.956,64	112.443,12	0,17	0,26	0,29
AH-3	78.335,91	78.335,91	68.786,71	0,16	0,16	0,19
AH-4	883.836,40	818.033,29	818.033,29	0,06	0,06	0,06
AH-5	70.293,97	70.293,97	70.293,97	0,40	0,40	0,40
AH-6	82.327,17	82.327,17	19.372,21	0,00	0,00	0,01
<b>TOTALES</b>	<b>1.440.244,29</b>	<b>1.286.925,28</b>	<b>1.193.498,29</b>	<b>0,89</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</b>

### 5.2.2.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA

Para calcular el Coeficiente de Edificabilidad Propuesto se utilizan las edificabilidades netas asignadas en la ordenación pormenorizada a las distintas zonas de ordenanza y ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado de cada área homogénea, conforme al desglose recogido en los cuadros de las fichas que para cada AH se incluyen en el Fichero Normativo del presente Plan General.

Los resultados se recogen en la siguiente tabla, distinguiéndose en cada área homogénea la edificabilidad del SUC, y la total, añadida la del SUNC.

	<b>SUPERFICIE TOTAL m<sup>2</sup>s</b>	<b>SUPERFICIE SUC m<sup>2</sup>s</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE SUC m<sup>2</sup>c</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m<sup>2</sup>c</b>
AH-1	131.944,26	112.978,29	79.008,82	96.204,88
AH-2	193.506,57	124.956,64	50.581,83	88.162,27
AH-3	78.335,91	78.335,91	19.521,08	19.521,08
AH-4	883.836,40	818.033,29	70.035,30	75.668,98
AH-5	70.293,97	70.293,97	27.803,47	27.803,47
AH-6	82.327,17	82.327,17	0,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>1.440.244,29</b>	<b>1.286.925,28</b>	<b>246.950,50</b>	<b>307.360,68</b>

A partir de estos valores se comparan los coeficientes de edificabilidad real y propuesta, conforme a lo que recoge el siguiente cuadro.

	<b>COEFICIENTE REAL TOTAL m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>COEFICIENTE REAL SUC m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC sin RG ni RS m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD TOTAL AH m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
AH-1	0,46	0,54	0,58	0,8392	0,9067	0,7186
AH-2	0,17	0,26	0,29	0,4858	0,5398	0,3137
AH-3	0,16	0,16	0,19	0,2990	0,3405	0,2990
AH-4	0,06	0,06	0,06	0,0942	0,0942	0,0872
AH-5	0,40	0,40	0,40	0,1978	0,1978	0,1978
AH-6	0,00	0,00	0,01	0,0000	0,0000	0,0000
<b>TOTALES</b>	<b>0,89</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</b>	<b>0,2097</b>	<b>0,2261</b>	<b>0,1874</b>

Del análisis de la tabla se obtienen las siguientes conclusiones:

1. En todas las áreas homogéneas se produce un incremento de edificabilidad respecto de la real existente, tanto la referida al suelo urbano consolidado como la referida al total. Ello resulta lógico debido a la capacidad remanente de solares y ámbitos de actuación.
2. En las áreas homogéneas con ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, el coeficiente de edificabilidad total es menor que el referido estrictamente al suelo urbano consolidado, debido a la menor edificabilidad respecto a la media que presentan dichos ámbitos.
3. Conforme al artículo 42.6-c LSCM, los incrementos de edificabilidad serán admisibles siempre y cuando el estándar de redes locales final se aproxime al mínimo de 30 m<sup>2</sup> de redes locales por cada 100 m<sup>2</sup> construibles establecido por el artículo 36.6 de la misma ley, cuestión que se analiza en el siguiente epígrafe.

## 5.2.2.3 SUFICIENCIA DE LAS REDES LOCALES

Conforme al artículo 42.6-c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede calcular el nivel de dotación de redes locales de cada Área Homogénea en relación a la edificabilidad propuesta calculada en 5.2.2.2, a fin de justificar que se aproxima al previsto por el artículo 36.6 de la misma Ley para los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. La siguiente tabla, elaborada con los datos desglosados en las tablas del Fichero Normativo del Plan General, recoge dicha justificación.

	SUPERFICIE CONSTRUIBLE SUC m <sup>2</sup> c	SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m <sup>2</sup> c	SUPERFICIE RRL TOTAL AH - PROPUESTA m <sup>2</sup> s	ESTÁNDAR RRL SUC - PROPUESTA m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	ESTÁNDAR RRL TOTAL AH - PROPUESTA m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c
AH-1	79.008,82	96.204,88	28.818,39	42,20	40,02
AH-2	50.581,83	88.162,27	46.926,31	81,24	59,40
AH-3	19.521,08	19.521,08	21.763,36	111,28	111,28
AH-4	70.035,30	75.668,98	110.558,98	168,03	160,35
AH-5	27.803,47	27.803,47	21.158,59	72,61	72,61
AH-6	0,00	0,00	19.372,21	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>246.950,50</b>	<b>307.360,68</b>	<b>248.597,84</b>	<b>102,61</b>	<b>88,98</b>

Del análisis de la tabla se desprende que el estándar se mantiene en las áreas homogéneas por encima de los 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c. No obstante, se detecta que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado hacen que el estándar final baje respecto del resultante de considerar estrictamente el suelo urbano consolidado. Por otra parte, para el total de suelo urbano el estándar baja de 102,61 a 88,98 m<sup>2</sup> de redes locales por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.

## 5.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## 5.3.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece determinados Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

La delimitación de los distintos ámbitos previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo los objetivos, características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas del anexo normativo del PG. En la siguiente tabla se recoge su listado, superficie y uso global asignado.

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
AA-1	RONDA DEL PRADO	RESIDENCIAL ENSANCHE	11.913,41
AA-2	AVENIDA SAN SEBASTIAN	RESIDENCIAL ENSANCHE	7.272,74
AA-3	RONDA NUEVA	RESIDENCIAL ENSANCHE	7.161,75
AA-4	BARRIO FLORIDABLANCA	RESIDENCIAL ENSANCHE	3.882,44
AA-5	CARRETERA DE VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL CASCO	6.554,91
AA-6	CALLE JOAN MIRÓ	RESIDENCIAL CASCO	5.502,34
AA-7	CALLE SALVADOR DALÍ	RESIDENCIAL ENSANCHE	3.871,00
AA-8	CAMINO VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL ENSANCHE	12.156,84
AA-9	CALLE VILLEGAS 1	RESIDENCIAL ENSANCHE	10.111,62
AA-10	CALLE VILLEGAS 2	RESIDENCIAL ENSANCHE	5.223,21

AA-11	CALLE OLIVAR	RESIDENCIAL ENSANCHE	19.983,61
AA-12	AMPLIACIÓN CARDOSA	RESIDENCIAL RURBANA	68.110,18
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>161.744,05</b>

### 5.3.2 DETERMINACIONES

Conforme al artículo 39.4-a LSCM, el Plan General establece para cada ámbito el Coeficiente de Edificabilidad. Se asigna a cada uno el del Área Homogénea al que pertenece, expresado en m<sup>2</sup> construibles del uso característico, obtenido aplicando a la superficie construida de cada uso el coeficiente de homogeneización correspondiente de entre los justificados en el epígrafe 4.6.3 de la presente memoria.

El conjunto de determinaciones de ordenación general que se establecen para cada Ámbito de Actuación se recogen de forma individualizada en el Fichero Normativo del presente Plan General, resumiéndose en la siguiente tabla.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> cuc)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADO (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	Nº VIVIENDAS
AA-1	11.913,41	5.442,64	6.531,17	0,55	36
AA-2	7.272,74	5.495,04	6.594,05	0,91	42
AA-3	7.161,75	3.125,88	3.751,05	0,52	21
AA-4	3.882,44	1.687,86	2.025,44	0,52	11
AA-5	6.554,91	4.677,63	5.613,15	0,86	36
AA-6	5.502,34	4.157,38	4.988,86	0,91	32
AA-7	3.871,00	1.725,61	2.070,73	0,54	12
AA-8	12.156,84	3.943,46	4.732,16	0,54	26
AA-9	10.111,62	4.163,75	4.996,50	0,54	28
AA-10	5.223,21	2.386,22	2.863,47	0,55	16
AA-11	19.983,61	8.653,24	10.383,88	0,52	58
AA-12	68.110,18	5.633,68	6.197,05	0,09	38
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>161.744,05</b>	<b>51.092,39</b>	<b>60.747,51</b>		<b>356</b>

### 5.3.3 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación AA-2. En el resto de ámbitos se limita a establecer un trazado de viarios estructurantes indicativos, debiéndose completar el resto de determinaciones pormenorizadas mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).

### 5.3.4 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de todos los ámbitos de actuación se prevé mediante iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación.

Cada ámbito de actuación constituirá una unidad de actuación, sin perjuicio de posibles subdivisiones por el Plan Parcial correspondiente.

### 5.3.5 CONDICIONES TEMPORALES

Para todos los ámbitos de actuación se establece un plazo máximo de 5 AÑOS para la presentación de la iniciativa urbanizadora, a partir del momento de entrada en vigor del presente Plan General

con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

Por otra parte, se establece también un plazo máximo de 2 AÑOS desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

## 5.4 ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### 5.4.1 DEFINICIÓN

Además del suelo integrado básicamente por solares, dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado se delimitan diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como "Actuaciones de Dotación" (AD), sobre piezas concretas donde no se ha culminado su proceso edificatorio, siendo necesario establecer unas nuevas condiciones que posibiliten, en la mayor medida posible, la total ejecución urbanística.

Conforme al artículo 7.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), estas actuaciones de dotación se delimitan con el objeto de obtener dotaciones públicas, reajustando su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito.

Las actuaciones correspondientes, si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma; o bien requieren simplemente culminar procesos de transformación urbanizadora iniciados conforme al planeamiento anterior, en los que queda pendiente alguna obligación correspondiente a la promoción.

La delimitación de los distintos ámbitos de actuaciones de dotación previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo los objetivos, características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas del fichero normativo. En la siguiente tabla se recoge su listado, superficie, edificabilidad y superficie de redes públicas prevista.

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL RRRPP
AD-1	CALLE MOLINO VIEJO	2.456,26	1.194,87	5	464,81
AD-2	CALLE LA FRAGUA Nº 3	1.041,00	834,02	5	345,98
AD-3	CALLE PALOMAR	7.580,50	2.648,95	12	3.568,30
AD-4	AMPLIACIÓN COLEGIO	1.511,00	0,00	0	1.511,00
AD-5.0 (sin resto de 5.*)	URBANIZACIÓN LA CARDOSA	702.474,65	63.583,90	340	66.635,65
AD-5.1	TRAVESÍAS CARDOSA -1	2.759,00	413,85	4	396,76
AD-5.2	TRAVESÍAS CARDOSA -2	2.749,00	412,35	4	296,34
AD-5.3	TRAVESÍAS CARDOSA -3	2.688,00	403,20	4	395,21
AD-5.4	TRAVESÍAS CARDOSA -4	3.038,00	455,70	4	386,46
AD-5.5	TRAVESÍAS CARDOSA -5	3.103,00	465,45	4	423,45
AD-5.6	TRAVESÍAS CARDOSA -6	3.133,00	469,95	4	361,27
AD-5.7	TRAVESÍAS CARDOSA -7	3.110,00	466,50	4	457,26
AD-5.8	TRAVESÍAS CARDOSA -8	2.810,00	421,50	4	350,27
AD-5.9	TRAVESÍAS CARDOSA -9	3.102,00	465,30	4	394,33
AD-5.10	TRAVESÍAS CARDOSA -10	3.080,00	462,00	4	401,34
AD-5.11	TRAVESÍAS CARDOSA -11	3.133,00	469,95	4	398,90
<b>TOTAL</b>		<b>747.768,41</b>	<b>73.167,50</b>	<b>406</b>	<b>72.525,74</b>



**5.4.2 DETERMINACIONES**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Ámbito de Actuación de Dotación se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

**5.5 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE****5.5.1 DEFINICIÓN**

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

La delimitación de los distintos sectores previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogándose en la siguiente tabla su listado, superficie y uso global asignado.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
SUS-R	VALDEPALOMINOS	RESIDENCIAL	49.770,85
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	INDUSTRIAL	77.239,05
<b>TOTAL SUS</b>			<b>127.009,90</b>

**5.5.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO**

Conforme al artículo 42.5-a) de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

El cálculo del Aprovechamiento Unitario de cada sector en m<sup>2</sup> construibles del uso característico (m<sup>2</sup>cuc) se detalla en los cuadros de las fichas del Fichero Normativo del Plan General, en función de los porcentajes de edificabilidad total asignados a cada uso permitido dentro del sector y de los coeficientes de homogeneización correspondientes. Los valores adoptados para dichos coeficientes son los justificados en el epígrafe 5.6.3 de la presente memoria.

Se ha buscado intencionadamente que el Aprovechamiento Unitario en m<sup>2</sup>cuc sea el mismo para todos ellos, con el fin de evitar la necesidad de la equidistribución externa entre sectores prevista en el artículo 85.1 LSCM; pues supondría introducir una complejidad en la gestión del suelo no ajustada a las características y dinámica urbanística de un municipio como Valdeavero.

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es  **$A_{UR}=0,34 \text{ m}^2\text{cuc/m}^2\text{s}$** .

**ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m <sup>2</sup> cuc)
SUS-R	49.770,85	0,34	16.922,09
SUS-I	77.239,05	0,34	26.261,28
<b>TOTAL A.R.</b>	<b>127.009,90</b>	<b>0,34</b>	<b>43.183,37</b>

**5.5.3 DETERMINACIONES**

El conjunto de determinaciones de ordenación general que se establecen para cada Sector, se recoge de forma individualizada en el Fichero Normativo del presente Plan General.

En la siguiente tabla se recoge la edificabilidad total asignada a cada sector y el porcentaje de ella destinada a viviendas sujetas a protección pública en los sectores de uso residencial (30%), conforme al artículo 42.5-c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Al amparo del epígrafe d) del mismo artículo 42.5, también se establece con carácter de Determinación Estructurante un índice de edificabilidad máxima en metros cuadrados construibles; así como un número máximo de viviendas.

SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	ÍNDICE EDIFIC. MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. VPP m <sup>2</sup> c	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
SUS-R	17.179,78	0,3452	15.461,81	4.638,54	100	20
SUS-I	32.025,95	0,4146	0,00	0,00	0	0
<b>TOTAL SUS</b>	<b>49.205,73</b>				<b>100</b>	<b>20</b>

El establecimiento de un límite para la superficie edificada real permite evitar la posible desviación de los objetivos del Plan General respecto al sector que pudieran introducir los planes parciales, ya que estos pueden distribuir el Aprovechamiento Unitario entre usos compatibles, con coeficientes de homogeneización distribuidos de tal manera que multipliquen de manera no deseada la edificabilidad total.

Por otra parte, la necesidad de calcular las Redes Públicas Estructurantes correspondientes al Suelo Urbanizable a partir de “metros cuadrados de cualquier uso” (arts. 36.5 y 91.3 de la Ley 9/2001), y no de los aprovechamientos unitarios homogeneizados, obliga también a introducir esta determinación.

**5.5.4 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

El Plan General remite la ordenación pormenorizada de todos los sectores de suelo urbanizable a Plan Parcial de Ordenación.

**5.5.5 GESTIÓN DEL SUELO**

La gestión de todos los sectores se prevé mediante iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación.

Cada sector constituirá una unidad de actuación, sin perjuicio de posibles subdivisiones por el Plan Parcial correspondiente.

**5.5.6 CONDICIONES TEMPORALES**

Conforme al artículo 42.5-f de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Para todos los ámbitos de actuación se establece un plazo máximo de 10 AÑOS para la presentación de la iniciativa urbanizadora, a partir del momento de entrada en vigor del presente

Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

Por otra parte, se establece también un plazo máximo de 5 AÑOS desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

### 5.5.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

## 5.6 USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### 5.6.1 USOS GLOBALES

Conforme al artículo 38.1 LSCM, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye a las distintas Áreas Homogéneas, Ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, en relación al conjunto del término municipal; el Plan General asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación estructurante PO-2 y en los siguientes cuadros.

#### ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA	NOMBRE	USO GLOBAL
AH-1	CASCO DE VALDEAVERO	Residencial de casco
AH-2	ENSANCHE DE CASCO	Residencial de ensanche
AH-3	CIUDAD JARDÍN	Residencial unifamiliar intensivo
AH-4	LA CARDOSA	Residencial unifamiliar extensivo
AH-5	INDUSTRIAL EL FRONTAL	Industrial en polígono
AH-6	ÁREA DOTACIONAL	Equipamiento público

#### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL
AA-1	RONDA DEL PRADO	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-2	AVENIDA SAN SEBASTIAN	RESIDENCIAL CASCO
AA-3.1	RONDA NUEVA	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-4	BARRIO FLORIDABLANCA	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-5	CARRETERA DE VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL CASCO
AA-6	CALLE JOAN MIRÓ	RESIDENCIAL CASCO
AA-7	CALLE SALVADOR DALÍ	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-8	CAMINO VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-9	CALLE VILLEGAS 1	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-10	CALLE VILLEGAS 2	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-11	CALLE OLIVAR	RESIDENCIAL ENSANCHE
AA-12	AMPLIACIÓN CARDOSA	RESIDENCIAL RURURBANA

**SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL
SUS-R	VALDEPALOMINOS	RESIDENCIAL
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	INDUSTRIAL

**5.6.2 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Conforme al artículo 38.2 LSCM, de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable se reserva un 30% para viviendas de protección pública, tanto de renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se aprecia la reserva correspondiente.

SECTOR	NOMBRE	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. VPP m <sup>2</sup> c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m <sup>2</sup> c	% VPP
SUS-R	VALDEPALOMINOS	15.461,81	4.638,54	10.823,26	
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	0,00	0	0	0
<b>TOTAL SUS</b>		<b>15.461,81</b>	<b>4.638,54</b>	<b>10.823,26</b>	<b>30,00%</b>

**5.6.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN**

Con el fin de establecer una relación de valor entre las edificabilidades que el Plan General asigna a los diferentes usos en las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, se ha realizado un estudio de mercado en el municipio en mayo de 2019, obteniéndose una serie de valores medios de venta sobre superficie construida. Tomando como uso característico de referencia el precio de la vivienda libre unifamiliar, el siguiente cuadro justifica el cálculo de los valores adoptados.

USOS	PRECIOS MEDIOS DE VENTA POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDO	COEFICIENTE
VPPB Básica	970,24 €	0,8
VPPL Precio Limitado	1.212,80 €	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1.467,16 €	1,2
VLU Vivienda libre unifamiliar casco	1.513,92 €	1,2
VLU Vivienda libre unifamiliar La Cardosa	1.367,60 €	1,1
Terciario Locales	1.040,00 €	0,9
Naves	910,00 €	0,8
Equipamiento privado	1.040,00 €	0,9

**5.7 USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN****5.7.1 DETERMINACIONES**

Conforme al artículo 35.2-d) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece con carácter de Determinación Estructurante el régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección.

Dicho régimen se detalla en el capítulo 11.3 de la Normativa Urbanística, e integra los siguientes grupos de determinaciones:

1. Definición de usos ordinarios y excepcionales.
2. Régimen de admisibilidad de los usos excepcionales.

3. Condiciones particulares de los usos.

### **5.7.2 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

### **5.7.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la normativa urbanística incluye la relación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, pueden considerarse permitidas o autorizables en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de ellas.

### **5.7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Se detallan en el Capítulo 11.4 de la Normativa Urbanística.



## 6 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 6.1 INSTRUMENTOS

La ordenación pormenorizada del Suelo Urbano y Urbanizable se establece desde el Plan General conforme a lo siguiente:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO. Conforme al artículo 35.4-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM), o ajuste mediante estudio de detalle (art. 53 LSCM).
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. Conforme al artículo 47.1 LSCM, la ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial.

### 6.2 CONFORMACIÓN ESPACIAL

#### 6.2.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

#### 6.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

### 6.3 USOS PORMENORIZADOS

#### 6.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del Suelo Urbano un uso pormenorizado principal y los usos pormenorizados compatibles, en su caso.

El Plano de Ordenación PO-3 del Plan General concreta esta asignación de usos sobre las parcelas incluidas en los ámbitos donde el Plan General establece la ordenación pormenorizada.

El establecimiento de Ordenanzas Zonales en los planos de ordenación de la serie PO-4 completa la asignación de usos, por su vinculación a las determinaciones de uso de cada una de estas ordenanzas, establecidas en el Capítulo 12 de la Normativa del Plan General.

### 6.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD

En Suelo Urbano, el Plan General establece los usos predominantes, compatibles y prohibidos, también mediante su indicación expresa entre las determinaciones de uso de las ordenanzas zonales correspondientes.

En el Suelo Urbanizable, el Plan General regula también estas condiciones a través de las fichas individualizadas que para cada ámbito y sector se incluyen en el Fichero Normativo del Plan General. En ellas se establece, junto al uso global asignado, el listado de usos compatibles admisibles; bien mediante la asignación específica de parte de la edificabilidad del sector, bien mediante la posibilidad de compatibilización al establecer los usos pormenorizados en el correspondiente Plan Parcial.

## 6.4 ZONAS DE ORDENANZA

### 6.4.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie nº 3 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

#### ZONAS DE ORDENANZA

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CASCO ANTIGUO	Residencial
R2	ENSANCHE	Residencial
R3	COLONIA UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R4	COLONIA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN	Residencial
R6	VIVIENDA RURURBANA. 2 Grados.	Residencial
IN	INDUSTRIA EN POLÍGONO. 3 Grados	Industrial
TE	TERCIARIO EN POLÍGONO	Terciario
EQ	EQUIPAMIENTOS	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes públicas.



### 6.4.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en el capítulo 12 de la Normativa Urbanística, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.4 de la normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes, también de la Normativa Urbanística del Plan General.

## 6.5 OTRAS DETERMINACIONES

---

### 6.5.1 DETERMINACIONES NORMATIVAS

Con carácter de determinaciones de Ordenación Pormenorizada, la Normativa Urbanística del presente Plan General establece, entre otras, las condiciones a que hacen referencia los epígrafes b, c, y d del artículo 35.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; a saber:

1. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
2. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
3. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

### 6.5.2 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE GESTIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

La gestión de todos los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable, se prevé mediante iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación.



## 7 INFRAESTRUCTURAS

### 7.1 TRÁFICO Y MOVILIDAD

Dada la escasa entidad poblacional del municipio y de la escasa problemática de tráfico que genera, no se considera necesaria la redacción de un Estudio específico de Tráfico y Movilidad, si bien conviene hacer las siguientes consideraciones, incorporadas en los correspondientes documentos de ordenación y normativos del presente Plan General.

#### 7.1.1 TRÁFICO RODADO

##### 7.1.1.1 ESTRUCTURA VIARIA DEL MUNICIPIO

Las vías existentes son las siguientes:

1. Carretera M-119: Titularidad de la Comunidad de Madrid. Es una carretera de la denominada Red Local de la Comunidad de Madrid que, con una longitud de 16,41 Km., une el municipio de Alcalá de Henares con la carretera N-320, dentro ya de la provincia de Guadalajara, pasando por los municipios de Camarma de Esteruelas y Valdeavero.
2. Carretera GU-102: De la Red Primaria de Carreteras de la Diputación Provincial de Guadalajara. Con una longitud de 8,5 Km., une las localidades de Azuqueca de Henares y Valdeavero.

##### 7.1.1.2 DATOS DE TRÁFICO

La Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos se expresan en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que el dato introducido se refiere a la estación de aforo o de control más próxima que está disponible de acuerdo al estudio "Tráfico IMD" de la Comunidad de Madrid correspondiente al año 2017. Para la carretera M-119, la estación más cercana se halla en el pk. 7,90, entre las localidades de Camarma de Esteruelas y Valdeavero.

En el caso de la GU-102 se carece de datos oficiales, ya que, tanto los estudios realizados por el Ministerio de Fomento como los realizados por la Consejería de Fomento de Castilla La Mancha no contemplan las carreras provinciales.

Carretera	Estación de medición	IMD total	% pesados	Año de aforo
M-119	PK 7,90	7.792	6,42	2017

Para los tramos intermedios o desagregados correspondientes a estas vías se ha tomado el mismo valor de la IMD base.

##### 7.1.1.3 PROYECCIONES

#### A. INTENSIDADES DE TRÁFICO

Los niveles de tráfico en el futuro en la M-119 estarán condicionados no solamente por el previsible incremento del nivel de motorización, la extensión de los núcleos urbanos y el crecimiento económico, factores que producen aumento en el nivel de tráfico de vehículos, sino por otros aspectos como puede ser la ampliación de la red arterial y viaria del entorno, o la mejora de otros modos de transporte, aspectos estos últimos que reducirían el volumen de tráfico.

En concreto, en este caso, al no disponerse de más indicios que los derivados de un crecimiento razonable de la población en el entorno, se ha tomado un incremento global de las cifras de tráfico del orden del 2% anual sobre la intensidad registrada en el año 2017, reflejada en el cuadro 3.

El año para el que se realiza la proyección es el 2029, por lo que los tráficos totales (IMDs) resultarán de la aplicación de la fórmula:

$$\text{IMDaño 2029} = \text{IMDaño 2017} * (1,02)^{12}$$

De donde **resulta una IMD para 2029 de 9.882 veh/día**, lo que representa un incremento de un 27%. Siendo una intensidad inferior al umbral de 10.000 veh/día, cabe afirmar que el incremento de tráfico derivado de las previsiones del Plan general puede ser absorbido con su actual diseño de carretera convencional, sin necesidad de ampliaciones entre Camarma y Valdeavero.

#### B. DISTRIBUCIÓN HORARIA DE LAS IMDS

El desglose día/noche aplicado, a efectos de obtener un promedio para cada uno de estos intervalos (puesto que se carece de desglose a nivel IMH, es decir por horas) es de IMD/17 para cada una de las 14 horas diurnas, y de  $\text{IMD} * 3 / (17 * 10)$  para cada una de las 10 horas nocturnas, de acuerdo a la delimitación de franjas diurnas y nocturnas que establece la legislación vigente. Esta es la distribución aconsejada por diferentes métodos estándar de cálculo para reflejar la diferencia de intensidades de circulación entre el horario diurno y nocturno. La suma de IMHs así distribuidas corresponde efectivamente al total de la IMD:

$$\text{IMD Diurno} = 14 * (\text{IMDtotal} / 17) = 8.138 \text{ veh/día}$$

$$\text{IMD Nocturno} = 10 * (\text{IMDtotal} * (3 / 170)) = 1.744 \text{ veh/día.}$$

#### C. DISTRIBUCIÓN HORARIA DE PESADOS

Para el cálculo se utiliza también el parámetro de porcentaje de vehículos pesados sobre el tráfico total, que conforme a los datos anteriores es de un 6,42%, arrojando una cifra de  $\text{IMDp} = 634$  veh/día.

En el horario nocturno, con carácter general, se considera que el porcentaje de pesados es un 60% respecto al porcentaje diurno, puesto que se entiende que el tráfico de vehículos pesados supone una mayor proporción del total en horario diurno, dado que buena parte del tráfico pesado está ligado a la actividad industrial diurna. De ello se deducen los valores de IMD de pesados diurno y nocturno:

$$\text{IMDp Diurno} = 396,25 \text{ veh/día.}$$

$$\text{IMDp Nocturno} = 238 \text{ veh/día.}$$

#### 7.1.1.4 TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el municipio se realiza únicamente por las siguientes líneas de autobús:

251	Torrejón de Ardoz – Valdeavero – Alcalá de Henares
255	Valdeavero – Camarma de Esteruelas – Alcalá de Henares
256	Madrid (Barajas) – Daganzo - Valdeavero

Valdeavero cuenta con una buena red de transporte público que lo comunica principalmente, además de con los municipios cercanos, con Alcalá de Henares. También cuenta con un autobús que lo une con Madrid, en el distrito de Canillejas, en el área intermodal de la calle Alcalá 629.

#### 7.1.1.5 CONCLUSIONES

En lo relativo al sistema viario, se considera suficiente para la población y tráfico existentes, considerándose la existencia de la M-119 un incentivo para la implantación de actividades y la fijación de población en el municipio.

Se puede concluir que el municipio cuenta con un servicio de transporte público aceptable en cuanto a recorridos servidos, si bien la frecuencia de paso de los autobuses podría mejorarse para un

servicio que realmente permita unas interrelaciones entre los municipios del entorno que permitan generar una estructura común que aproveche las oportunidades que produce una masa poblacional mayor.

Deberían estudiarse alternativas imaginativas de transporte público colectivo, como pueden ser microbuses a demanda, o líneas específicas que conecten con servicios públicos de carácter comarcal adaptándose a los horarios de los mismos (consultas de médicos especialistas, instituto, actividades culturales, etc).

En esta materia, el Plan General plantea las siguientes propuestas:

1. Configuración de la ordenación del ámbito de actuación AA-2 en Suelo urbano Consolidado, de tal forma que permita la entrada y salida de los autobuses en Valdeavero desde la M-119 sin necesidad de maniobras marcha atrás. Se trataría de acceder por la calle La Fragua, girar a la izquierda en la Av. de San Sebastián; nuevo giro a la izquierda por el viario propuesto como prolongación de Calle del Viento; parada en la nueva plaza propuesta como espacio libre público del ámbito AA-2; y nuevo giro a la izquierda para volver a salir a Calle de la Fragua a través de la prolongación de Calle Lope de Vega.
2. Adecuación del acceso a la Cardosa para permitir la entrada de los autobuses hasta la urbanización. En la intersección de la Avenida de la Cardosa con la Calle del Álamo, se propone adecuar el viario en el entorno de la caseta de la asociación, con el fin de permitir el giro del autobús sin necesidad de marcha atrás.

## **7.2 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO**

### **7.2.1 GESTIÓN**

Con fecha 25 de abril de 2001 el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdeavero suscribieron un Convenio de gestión comercial de la red de distribución, por el cual Canal de Isabel II Gestión S.A. se hacía cargo de las tareas de facturación y cobro de los consumos. También asumía otras responsabilidades como la adecuación de las acometidas existentes a medida que se fuera produciendo la renovación de red, financiándose con cargo a sus presupuestos.

Este convenio no alcanza a la infraestructura de abastecimiento de la Cardosa, en la actualidad gestionada por la Entidad de Conservación de la Urbanización.

### **7.2.2 DESCRIPCIÓN DE LA RED**

#### **7.2.2.1 ADUCCIÓN**

El municipio de Valdeavero se abastece de agua potable desde las infraestructuras del "Sistema Torrelaguna" del Canal de Isabel II, que tiene su inicio en la Estación de Tratamiento de Agua Potable de este municipio en el depósito de cabecera (Torrelaguna-3) a la cota 856. En esta planta tienen su origen las tres ramas principales de dicho sistema: el Ramal Oeste, que tras la impulsión de Valgallegos se dirige hacia la N-I; el ramal Norte que comparte su inicio con el Este y abastece a Torrelaguna, Torremocha del Jarama, Patones y Uceda; y el Ramal Este, que es desde el que se abastece Valdeavero.

El Ramal Este alimenta mediante su conducción principal al núcleo del Espartal (El Vellón), Urbanización Caraquiz (Uceda), Valdepiélagos, Talamanca del Jarama y Valdeterres del Jarama. En el municipio de Valdeolmos-Alalpardo se bifurca conformando un anillo que abastece a este municipio y a Ribatejada, Fresno del Torote, Valdeavero, Meco, Camarma de Esteruelas, Daganzo, Ajalvir, Paracuellos del Jarama, Algete, Cobeña y Fuente el Saz del Jarama.

La conducción principal tiene una longitud de aproximadamente 27,5 km, a lo largo de los cuales se disponen derivaciones que dan servicio a los distintos municipios. Dicha conducción comienza en 800 mm y FD hasta Talamanca donde pasa a ser de 700 mm y del mismo material.

El anillo que se conforma tras Valdeolmos es también de FD y las ramas en que se bifurca confluyen en Camarma de Esteruelas. El tramo norte de dicha bifurcación es de diámetros 350-300 mm y el que cierra el anillo por el sur es de diámetros 600, 500, 350 y 300 mm.

A continuación se adjunta un croquis de la situación actual:



El sistema parece a priori suficiente para absorber los incrementos de demanda que pudieran derivarse, tanto del incremento de población como de la posible entrada en carga de la Urbanización la Cardosa.

### 7.2.2.2 REGULACIÓN EN EL CASCO

La infraestructura de aducción del Canal de Isabel II abastece dos depósitos de 50 y 250,88 m<sup>3</sup> situados al norte del núcleo, en el Cerro de Cabeza Gorda.

Partiendo del consumo de 65.576 m<sup>3</sup> anuales registrado en 2018 obtenemos un consumo medio diario de 179,66 m<sup>3</sup>. Frente a la capacidad total de 300 m<sup>3</sup> de los depósitos, deducimos una suficiencia de abastecimiento para 1,67 días; cifra aceptable para un municipio de estas características y con capacidad, a priori, de atender los incrementos de demanda derivados de las previsiones del Plan General. En todo caso, la disponibilidad de sondeos de emergencia complementa esta capacidad.

### 7.2.2.3 URBANIZACIÓN LA CARDOSA

La infraestructura de abastecimiento de agua en La Cardosa es gestionada íntegramente por la Entidad de Conservación de la urbanización. En 2018 se ha registrado un consumo total de 51.000 m<sup>3</sup>.

La Urbanización se abastece de dos pozos de captación situados en torno a la confluencia de la Avenida de la Cardosa con la Calle del Álamo, donde mediante dos bombas sumergidas de eje vertical se bombea el agua hasta la caseta de impulsión allí situada. Desde esta caseta, mediante bomba de eje horizontal, se eleva nuevamente el agua al depósito de regulación situado al final de la Calle Pino.

El depósito está situado en la cota 785 m y tiene una capacidad de 350 m<sup>3</sup>. A partir del consumo de 51.000 m<sup>3</sup> registrado en 2018, se deduce una autonomía de 2,5 días.

La red de distribución parte del depósito de regulación y se suministra directamente a la totalidad de la urbanización. La red se configura con un esquema mallado a base de tuberías de PVC Ø140 mm casi en su totalidad, dispuestas en zanjas situadas a 1 m de los vallados de parcelas.

Las acometidas a las parcelas situadas en el lado de la conducción se efectúan directamente a la tubería; las acometidas a parcelas situadas en la acera opuesta se realizan mediante un cruce de calzada para cada dos parcelas colindantes.

Por las diferencias de cota entre el depósito y los puntos más bajos de la red, se producen sobrepresiones que ocasionalmente pueden ocasionar daños en las acometidas domiciliarias y en la red doméstica si no se disponen convenientemente dispositivos de rotura de presión.

A medio plazo la propuesta del Plan General contempla el traslado de esta red al Canal de Isabel II en el marco de un convenio entre dicha entidad, el Ayuntamiento y la Entidad de Conservación.

### 7.2.3 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS

La estimación de la demanda de agua se ha realizado a techo de planeamiento, según la calificación y clasificación del suelo que establece el Plan General de Ordenación Urbana (en fase de Avance).

Así, para los diferentes tipos de suelo, se ha calculado la demanda de agua aplicando la normativa del Canal de Isabel II en lo que a dotaciones se refiere. Estas dotaciones vienen especificadas según el uso de suelo conforme a la tabla siguiente:

#### Dotaciones específicas Canal Isabel II

URBANO RESIDENCIAL			
Viviendas multifamiliares		Viviendas unifamiliares	
Tamaño S <sub>v</sub> (m <sup>2</sup> /viv)	Dotación (m <sup>3</sup> /viv/d)	Superficie parcela S <sub>p</sub> (m <sup>2</sup> )	Dotación (m <sup>3</sup> /viv/d)
		S <sub>p</sub> ≤ 200	1,20
S <sub>v</sub> ≤ 120	0,90	200 ≤ S <sub>p</sub> ≤ 400	1,60
120 ≤ S <sub>v</sub> ≤ 180	1,05	400 ≤ S <sub>p</sub> ≤ 600	2,00
S <sub>v</sub> > 180	1,20	600 ≤ S <sub>p</sub> ≤ 800	2,50
		800 < S <sub>p</sub> ≤ 1.000	3,00
TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL		ZONAS VERDES, COMUNES Y PÚBLICAS	
Superficie edificada (m <sup>2</sup> )	Dotación (l/m <sup>2</sup> /d)	Superficie de riego S <sub>r</sub> (ha)	Dotación (m <sup>3</sup> /ha/d)
Cualquiera	8,64	S <sub>r</sub> ≤ 3	18
		S <sub>r</sub> > 3	Otras fuentes

*Fuente: Normas para el abastecimiento de agua. Canal de Isabel II.*

Las demandas futuras se calcularán con estas dotaciones.

## 7.2.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO

### 7.2.4.1 RED DE DISTRIBUCIÓN

#### A. CRITERIOS GENERALES

Dentro de la red de distribución se distinguen tres tipos de redes:

**Red de transporte:** Constituida por las tuberías de diámetro nominal superior a 150 mm. sobre la que se evitará la instalación de acometidas e hidrantes.

Se dispondrán válvulas de corte a distancia no superiores a 500 metros en las zonas urbanas y a 1.500 metros en zonas no urbanas, así como dispositivos de aeración y desagües en los puntos altos y bajos relativos a cada tramo.

**Red principal:** Constituida por las tuberías de diámetro superior o igual a 150 mm. Sobre esta red se instalarán acometidas e hidrantes cuyo diámetro nominal se fija en 100 mm.

La red principal formará mallas cuya superficie interior no exceda de 4 ha. Se dispondrán válvulas de corte en ambos extremos de cada tramo.

Sobre esta red principal se instalarán hidrantes cada 200 m. (medidos sobre espacios públicos), y coincidiendo con los puntos de especial protección contra incendios (edificios públicos, grandes almacenes, salas de espectáculos, etc.)

Se dispondrán ventosas y válvulas de vaciado en los puntos altos y bajos relativos de cada tramo.

**Red secundaria:** Constituida por las tuberías de diámetro nominal comprendido entre 80 y 150 mm. Sobre esta red se instalarán acometidas.

Se instalarán desagües en todos los puntos bajos relativos, y al menos un dispositivo de seccionamiento en cada tramo, en el extremo más próximo a la red principal

En polígonos industriales, el diámetro nominal mínimo a instalar será de 150 mm.

Se instalarán dispositivos de seccionamiento de manera que permitan el cierre por sectores con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y desagües que permitan la purga por sectores para proteger a la población de posibles riesgos de salud.

La red de distribución se dividirá en polígonos, y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos:

- No constará de más de dos mallas o de 500 metros de tubería.
- No abastecerá a más de 1.500 personas.
- La extensión superficial que encierra no superará las 4 ha.

En los viales de más de 15 metros de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 metros desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo.

En cuanto a las presiones, se debe asegurar una presión mínima en todos los puntos de la red de 25 m.c.a. y máxima de 80 m.c.a siendo deseable que esta no sea superior a 60 m.c.a.

#### D. CAMBIOS PROYECTADOS

Con estas directrices, los principales cambios que se deberán proyectar para la red de Valdeavero son:



- Se renovarán las conducciones de materiales distintos a fundición dúctil por otras de este material, con diámetro mínimo de 80 mm.
- De igual forma, se ha procedido a cambiar las válvulas existentes en conducciones de materiales o diámetros que no cumplen la normativa vigente del Canal de Isabel II.
- Se malla la red, siempre y cuando sea posible, con el fin de evitar los cortes de suministro de agua por roturas o averías, garantizando diversos puntos de abastecimiento. En algunos casos existen limitaciones en el régimen de propiedad de los terrenos que impiden trazar tuberías por determinados puntos lo que obliga a dejar algunos testereros en el núcleo urbano.
- Se proyectarán las conducciones principales que abastecerán a los nuevos desarrollos previstos por el Plan General. El trazado de dichas conducciones se hace coincidir con los viales principales previstos en el planeamiento, con trazados que formen mallas cerradas o subanillos que se derivan de los anillos principales. Corresponderá a cada futuro desarrollo urbanístico, cuando se vaya a construir, establecer de manera precisa el trazado de las tuberías principales y de la red secundaria.
- Se delimitarán zonas de presión situando válvulas reductoras de forma que se cumplan los criterios de presiones del Canal de Isabel II.

### **7.2.5 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS**

Cada sector participará de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias en materia de abastecimiento, de forma proporcional a su aprovechamiento.

## **7.3 SISTEMA DE SANEAMIENTO**

### **7.3.1 GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN**

Existe un Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre la Consejería de Medio Ambiente, el CYII y el Ayto. de Valdeavero; suscrito en 2002.

En desarrollo del Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid para el periodo 1.995-2.005, el Canal de Isabel II elaboró un Plan Especial de Infraestructuras para las obras de saneamiento y depuración de la Cuenca de los ríos Henares, Pantueña y Tajo, que afectaban al término municipal de Valdeavero. Fue aprobado definitivamente por la CUM el 26/06/2001.

### **7.3.2 ESTADO ACTUAL**

#### **7.3.2.1 EMISARIO Y DEPURACIÓN**

En desarrollo del Plan Especial se construyó un emisario recorriendo el término en dirección nortesur, arrancando en el núcleo de Valdeavero y recogiendo los vertidos del núcleo y de la urbanización la Cardosa. Su trazado se apoya en todo su recorrido en el Camino de la Cardosa, en paralelo y próximo al cauce del arroyo Camarmilla, distinguiendo los siguientes tramos.

1. Tubería de 500 mm. desde el primero de los vertidos actuales al sur del casco hasta el primero de los vertidos existentes de la urbanización La Cardosa. A este tramo se incorporaría posteriormente el vertido del Polígono Industrial el Frontal
2. Tubería de 600 mm, desde la Cardosa hasta el límite de término con Camarma de Esteruelas.

La longitud del emisario en el término es de 3.170 metros y la instalación se completa con los aliviaderos necesarios en los puntos de conexión de los vertidos.

El Plan Especial localizaba la depuradora junto al límite sur del término municipal en una parcela de 1,6 Ha. de superficie. Se dimensionó para una primera fase de 4.000 heq. en dos líneas de tratamiento, previendo espacio para otras dos líneas futuras hasta alcanzar el techo de diseño de 8.000 heq. Esta previsión inicial se modificó para prolongar el emisario en el término municipal de Camarma de Esteruelas hasta una depuradora conjunta para los vertidos de ambos municipios.

### 7.3.2.2 LA RED URBANA

Dentro del Casco la red es de carácter unitario, y da servicio a todas las viviendas existentes, mediante conducciones de fibrocemento con diámetros entre Ø300 y Ø500.

La urbanización la Cardosa se extiende en la ladera sur de los altos de la Media Luna, atravesada por tres vaguadas perpendiculares a sus viarios principales. En correspondencia con esta configuración topográfica, se distinguen a su vez tres sectores o cuencas de vertido, que desaguan a través de 3 colectores principales, uno por cuenca. Inicialmente cada uno de ellos vertía directamente al arroyo Camarmilla. Tras su construcción, el emisario general paralelo a ese arroyo pasó a recoger estos vertidos.

La falta de calles transversales en el diseño urbanístico de la urbanización obligó a desaguar los colectores a través de servidumbres sobre las parcelas privadas en situación topográfica de desagüe, siendo este el principal problema de la red en la urbanización.

### 7.3.3 RED PROYECTADA

#### 7.3.3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se proyecta para la evacuación de las aguas generadas por la ampliación urbanística la construcción de redes separativas. De esta forma se establecen dos conducciones independientes, una red por la que discurren exclusivamente aguas fecales y otra red por que conducirá exclusivamente aguas pluviales o aguas fecales diluidas provenientes de aliviaderos.

En el sistema de Saneamiento se diferencian los siguientes tipos de conducciones:

- **Conducciones de Alcantarillado.** Son las que configuran las redes que evacuan las aguas desde las acometidas domiciliarias o desde las incorporaciones de sumideros.
- **Colectores.** Son los que tomando las aguas desde las conducciones de alcantarillado las transportan hasta los Colectores, Emisarios o Cauces (caso de red de pluviales)
- **Emisarios.** Son las conducciones que transportan las aguas residuales desde una Red local hasta su Fosa Séptica, o hasta los Colectores municipales.
- **Colectores municipales.** Son las conducciones que en su conjunto transportan las aguas residuales (por gravedad o bombeo) hasta la Estación Depuradora General de Aguas Residuales.

Las Redes de Saneamiento de nueva ejecución deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

La separación entre las tuberías de las Redes de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

- 0,50 m. en proyección horizontal longitudinal.
- 0,20 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los Pozos de registro de Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en un Pozo de registro de Saneamiento.

La Red de Saneamiento se diseñará de tal forma que permita evacuar las aguas residuales de las propiedades servidas por gravedad sin tener que recurrir a bombeos.

### 7.3.3.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Se utilizarán conducciones de sección circular, así mismo, se establece como diámetro mínimo en las conducciones de saneamiento un DN300 mm.

El material para los Tubos de una red de Saneamiento proyectada podrá ser:

MATERIALES DE TUBERIAS	CAMPO DE APLICACIÓN
PVC. color gris. Pared compacta UNE 53962-EX PN6	DN160/OD - DN500/OD
Hormigón en masa. ASTM C-14 Clase 3(*)	DN300/ID - DN400/ID
Hormigón armado. ASTM C-76 Espesor B	DN500/ID - DN2400/ID

(\*) Deberá recurrirse al Hormigón Armado en DN300 y DN400 en caso de requerimiento estructural.  
OD: Diámetro exterior ID: Diámetro interior

En las acometidas se utilizarán conducciones de PVC de color gris, excepto para diámetros superiores a DN400 en cuyo caso se utilizará al Hormigón.

Los Pozos de Saneamiento se construirán en Hormigón Armado, y podrán ser Prefabricados o contruidos In Situ según especificaciones.

### 7.3.3.3 CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO

Para colectores de pluviales y unitarios se utilizará el caudal correspondiente a una precipitación de 10 años de período de retorno y, por tanto, será necesario un estudio hidrológico. En colectores de aguas residuales solo se necesita el caudal de aguas residuales que para el cálculo es coincidente con el caudal correspondiente a la dotación de agua potable para la zona según el uso del suelo establecido.

Las conducciones de la Red de Fecales se calcularán y diseñarán para que trabajen en régimen de lámina libre con un llenado máximo del 75% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

Las conducciones de la Red de Pluviales se calcularán y diseñarán de forma que trabajen en régimen de lámina libre, con un llenado máximo del 90% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

A efectos del cálculo de una Red de Saneamiento se establecen las siguientes Pendientes Mínimas de las Conducciones y las Velocidades Máximas admitidas.

DIÁMETRO CONDUCCIÓN	MÍNIMA	PENDIENTE MÁXIMA
Acometidas	1:100	7:100
D200 - D300	3:1000	7:100
D300 - D600	2:1000	4:100
D600 - D1000	1:1000	2:100
D1000 - D2000	3:10000	1:100

MATERIAL	VELOCIDAD MÁXIMA	VELOCIDAD MÍNIMA
Hormigón	4 m/s	0,6 m/s
PVC	5 m/s	

**7.3.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS**

Cada sector participará de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias en materia de saneamiento, de forma proporcional a su aprovechamiento.

## 8 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 8.1 INTRODUCCIÓN

#### 8.1.1 ALCANCE

La presente Memoria de Impacto Normativo recoge la valoración del planeamiento en lo relativo a:

1. Impacto por razón de género.
2. Impacto por razón de orientación e identidad sexual.
3. Impacto respecto a la infancia, adolescencia y familia.
4. Impacto en relación sobre la accesibilidad universal.

#### 8.1.2 MARCO LEGAL

Los informes de impacto de diversos aspectos sociales y personales son una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la legislación.

Su justificación pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

1. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
2. Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre.
3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.
4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
5. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
6. Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan General, que interviene en un municipio de tamaño relativamente reducido; debe tenerse presente que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico son limitadas.

Ya se ha señalado en el apartado 2.1.1, aspectos relativos a la relación entre composición familiar, edad, género y actividad en relación con la vivienda y el modelo urbano propuesto. En la misma línea, en este capítulo se incide en la influencia que las decisiones urbanísticas tienen sobre la vida de las personas.

## 8.2 VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO

### 8.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS

Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.
4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
  - a. Compensar desigualdades.
  - b. Prohibir prácticas discriminatorias.
  - c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.
5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.
6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

### 8.2.2 CONCEPTOS

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. Igualdad de Género: La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los

comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.

2. La igualdad formal: Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. La igualdad real: Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. Equidad de Género: La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.
5. Análisis de Género: El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. Brecha de Género: Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. Empoderamiento: El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

### **8.2.3 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO**

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales construidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

#### **8.2.4 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO**

##### 1) ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA.

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos y/o actividades en proximidad. Esta limitación hace que sea más importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.

Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.

Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.

Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

##### 2) SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS.

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

##### 3) EMPLEO.

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerados, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.



La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

#### 4) ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

- Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
- Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
- Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

### **8.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL**

---

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece una serie de medidas en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual o por expresión de género, que se refieren a:

- Ámbito familiar
- Ámbito educativo y de la salud
- Ámbito socio - laboral
- Apoyo y reconocimiento institucional
- Apoyo en el ámbito rural
- Centro de documentación y memoria histórica LGTBI
- Políticas en el ámbito de la juventud
- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte
- Derecho de admisión
- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo

Dentro del ámbito de la administración, se establece la necesidad de someter a evaluación de impacto sobre orientación e identidad sexual todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid y deberán contar con el preceptivo informe sobre su impacto por razón de orientación sexual e identidad de género.

Las determinaciones del Plan General no afectan directamente sobre medidas de no discriminación, siendo de aplicación únicamente los criterios de diseño urbano que afectan a la igualdad de oportunidades, seguridad en el espacio público, en resumen, lo que se llama “urbanismo inclusivo”, con valoraciones y actuaciones similares a las expuestas en el apartado 2.1.2.1.

#### 8.4 VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

El Plan General analiza y valora, de forma global lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

Estas cuestiones ya han sido valoradas en los apartados 2.2.1 y 2.1.2.2.

Resulta conveniente incidir en los aspectos relativos a equipamientos y zonas verdes cuando se habla de infancia y tercera edad.

En el diseño del Plan General, a la hora de localizar espacios libres y equipamientos se tiene en cuenta el factor de proximidad a las distintas zonas del núcleo urbano. Para un municipio del tamaño de Valdeavero no representa un problema, ya que es posible efectuar casi la totalidad de los recorridos a pie por zonas habitadas.

Respecto a las dotaciones, los centro educativos y culturales se localizan principalmente en el borde oeste del núcleo, integrados en la trama urbana. Esto facilita su accesibilidad tanto rodada como peatonal. La configuración alargada del núcleo hace que las urbanizaciones del sur queden a una distancia algo incómoda para el uso de algunos equipamientos, si bien cabe señalar que éstas son de segunda residencia principalmente, por lo que los equipamientos más relacionados con la infancia tienen menor uso.

#### 8.5 VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Un aspecto en el que el Planeamiento Urbanístico sí puede incidir de manera importante es el relativo a la accesibilidad universal, dando respuesta a las necesidades especiales de movilidad y acceso a servicios que pudieran necesitar algunos ciudadanos.

La obligación de garantizar la accesibilidad a todos los ciudadanos que da regulada por la siguiente normativa:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los aspectos considerados en el Plan General son:

- Creación de itinerarios accesibles con dimensiones y tratamiento superficial adecuados en todos los nuevos viarios y espacios libres públicos.
- Propuesta de adaptación a las condiciones mínimas exigibles en el viario existente.
- Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, conforme a la legislación vigente.

- Introducción de las condiciones de accesibilidad en la normativa de edificación (anchos de paso, elevadores, dimensiones de las distintas piezas de las viviendas, etc).



**9 PLANOS NORMATIVOS**

Se acompaña a continuación la relación de planos del Documento Normativo del Plan General.

**PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.**

PO-01	Clasificación del suelo. Afecciones sectoriales y ambientales	1:10.000
PO-02	Estructura orgánica. Redes públicas estructurantes. Usos globales y sectorización	1:4.000

**PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

PO-03	Calificación y gestión	1:2.000
-------	------------------------	---------

**PLANOS DE CATÁLOGO**

CAT-01	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Término Municipal.	1:10.000
CAT-02	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Núcleo urbano y entorno próximo.	1:1.000

**PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

INF-01	Red de Abastecimiento de Agua.	1:2.000
INF-02	Red de Saneamiento.	1:2.000

**OTROS PLANOS**

SNU-01	Catálogo de instalaciones en Suelo No Urbanizable.	1:10.000
--------	--	----------

Además, el Documento Inicial Estratégico del Plan incluye el siguiente plano:

DIE-01	Documento Inicial Estratégico. Riesgos	1:10.000
--------	--	----------