



VALDEAVERO

PLAN GENERAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
DN-RE RESUMEN EJECUTIVO

AVANCE
NOVIEMBRE 2020



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
www.paisajetransversal.com

VALDEAVERO

PLAN GENERAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-RE RESUMEN EJECUTIVO

NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN	3
1.1	ASPECTOS GENERALES	3
1.1.1	JUSTIFICACIÓN	3
1.1.2	MODELO GLOBAL.	4
1.1.3	OBJETIVOS DEL PLAN	4
1.2	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.	6
1.2.1	EL CASCO DE VALDEAVERO.	6
1.2.2	URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”	12
1.2.3	POLÍGONO INDUSTRIAL “EL FRONTAL”	16
1.2.4	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	16
1.3	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	19
1.3.1	LOS NUEVOS SECTORES	19
1.4	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	20
1.4.1	CLASIFICACIÓN	20
1.4.2	SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA	21
1.4.3	SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES	21
1.4.4	SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL	21
1.4.5	SNUP-4: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	22
1.6	ASPECTOS CUANTITATIVOS	24
1.6.1	EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	24
1.6.2	SUPERFICIES CLASIFICADAS	26
2	RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM	29
2.1	MARCO NORMATIVO	29
2.2	ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR	30
2.3	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	32
3	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	33
3.1	LISTADO DE DOCUMENTOS	33
3.2	PLANOS NORMATIVOS	35

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene un RESUMEN EJECUTIVO del Plan General de Valdeavero, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento incluye un resumen descriptivo de la propuesta de ordenación del Plan General, recogiendo también los contenidos señalados en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

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^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a 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^a Rueda Colinas. Arquitecto.

1 RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

1.1 ASPECTOS GENERALES

1.1.1 JUSTIFICACIÓN

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 aquel 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.

El interés público de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de atender estas necesidades, 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.

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 MODELO GLOBAL.

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.

1.1.3 OBJETIVOS DEL PLAN

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.

1.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

1.2.1 EL CASCO DE VALDEAVERO.

1.2.1.1 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.

1.2.1.2 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.

1.2.1.3 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.



1.2.1.4 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 m²/m² 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.



1.2.1.5 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.



1.2.1.6 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.



1.2.1.7 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.

1.2.1.8 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.

1.2.2 URBANIZACIÓN "LA CARDOSA"**1.2.2.1 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 m²/m² sobre el conjunto de la AD, frente a los 0,1 m²/m² del planeamiento anterior. Así mismo, la parcela mínima se reduce en estos ámbitos, de los 1.800 m² a 400 m², 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 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 m^2 . Con ello se acomodan los tamaños de vivienda a la necesidad de permitir viviendas en el entorno de 150 m^2 construidos sobre parcelas de 1.500 m^2 .

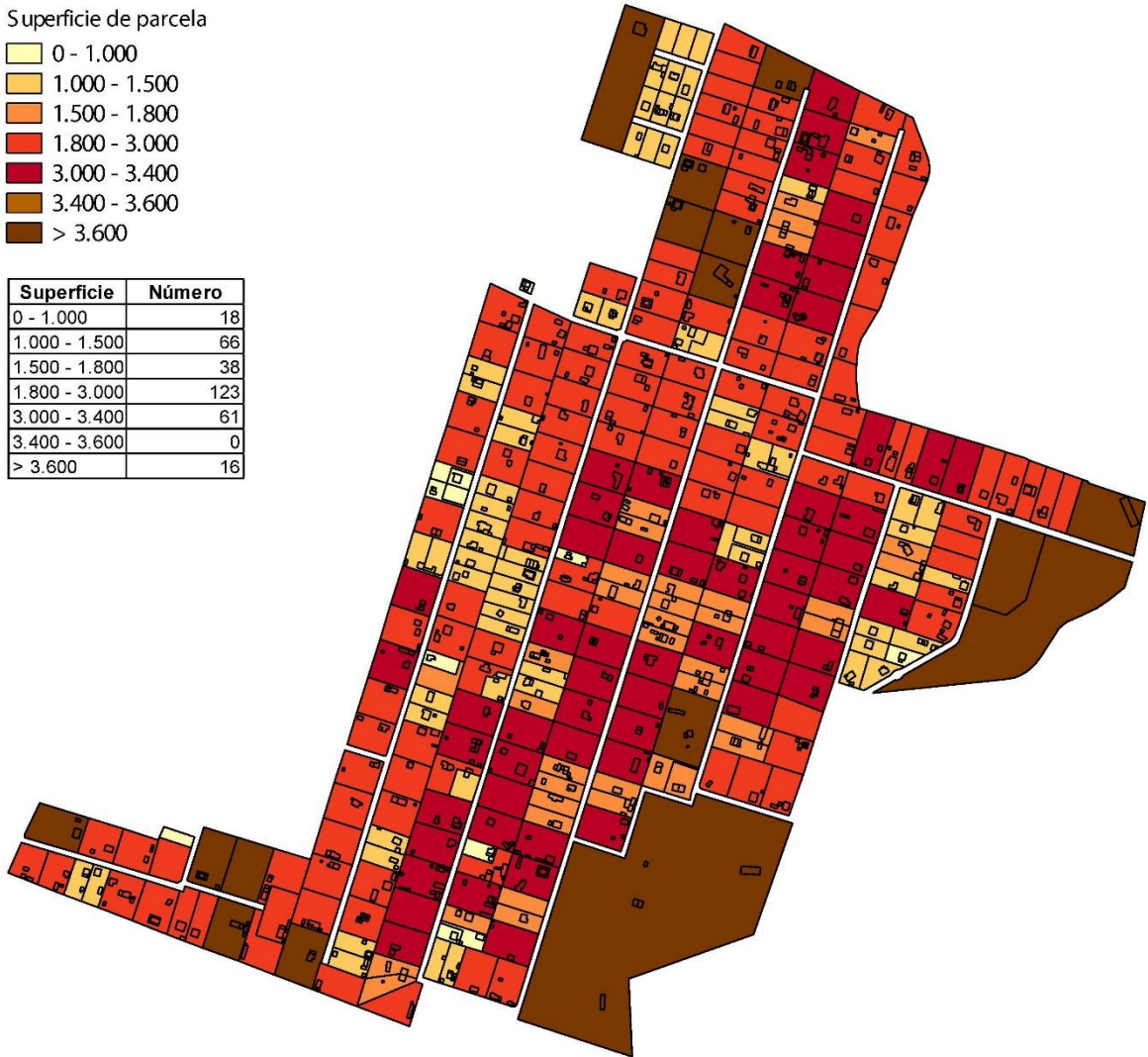
1.2.2.2 LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

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 m², que posteriormente se reduciría a 1.800 m² 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 m², próximos a los 2.500 m² 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 m², surgidos en su mayoría como segregación en mitades de unidades originales. Como consecuencia de la estipulación 5^a 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 m² 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 m², 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 m² 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 m², que son las susceptibles, en principio, de ser divididas en lotes de 1.500 m². 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.

1.2.2.3 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.

1.2.2.4 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.

1.2.2.5 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 esta entidad la conservación de la urbanización.

1.2.3 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.

1.2.4 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

1.2.4.1 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.

1.2.4.2 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.

1.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1.3.1 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.

1.3.1.1 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.



1.3.1.2 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.



1.4 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1.4.1 CLASIFICACIÓN

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.

Conforme a ello, el Plan General de Valdeavero diferencia 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.

1.4.2 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.

1.4.3 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.

1.4.4 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.

1.4.5 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.

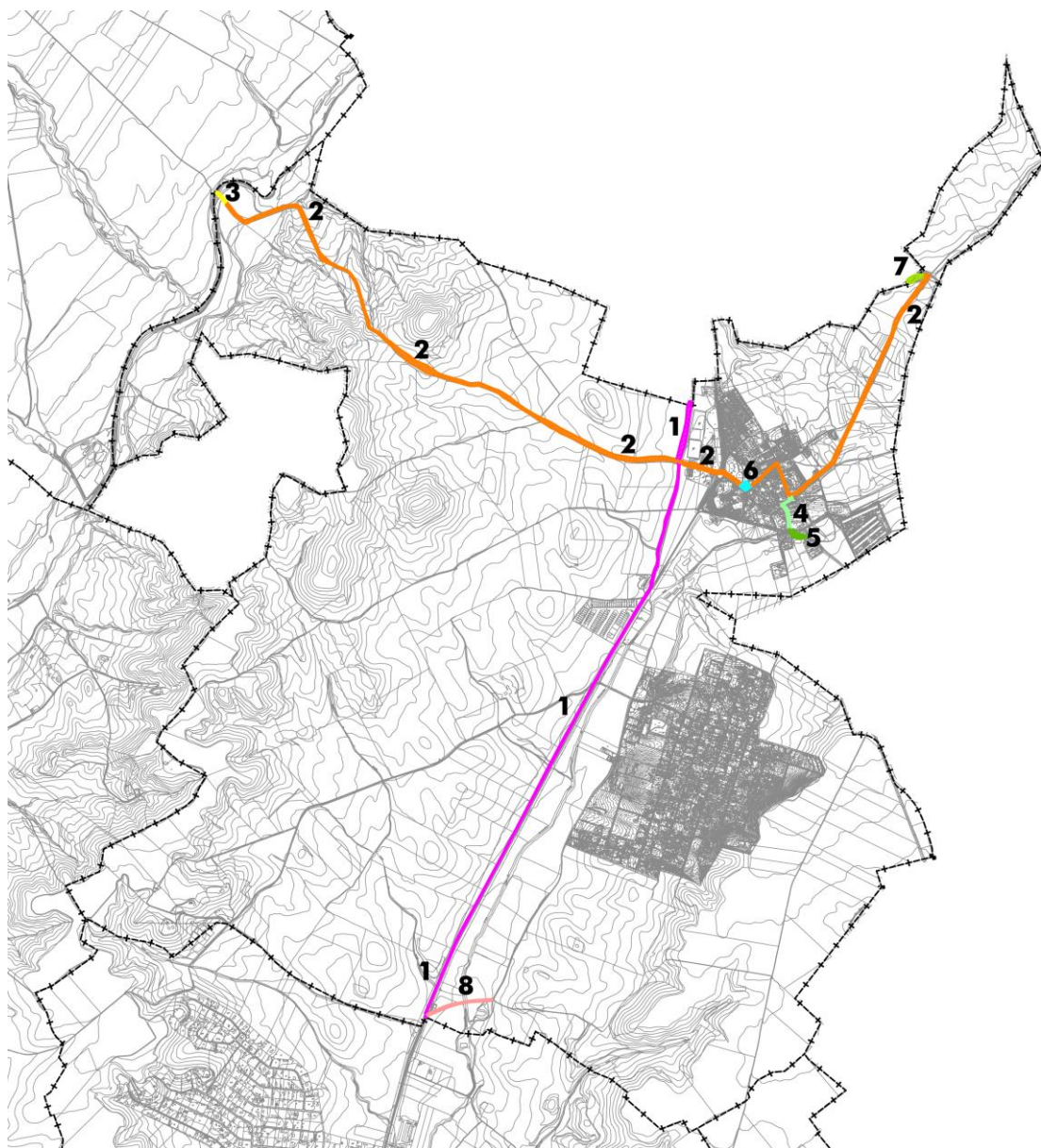


Figura 1: Vías pecuarias.

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	-	-

1.4.5.1 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.

1.6 ASPECTOS CUANTITATIVOS

1.6.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

1.6.1.1 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
		805	2.190
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	120	
	Solares	46	
		166	452
URBANO NO CONSOLIDADO		243	661
URBANIZABLE		100	271
TOTAL		1.314	3.573

1.6.1.2 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.

1.6.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS

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

1.6.2.1 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
TOTAL SU			1.440.244,29

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² 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
TOTAL		747.768,41	73.167,50	406	72.525,74

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² 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

TOTAL SUNC			161.744,05
------------	--	--	------------

1.6.2.2 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
TOTAL SUS			127.009,90

1.6.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m ²
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	*
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	17.144.839

* Superpuesto a otras categorías

1.6.2.4 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.278.423
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	161.821
TOTAL SUELO URBANO	1.440.244
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	127.010
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	*
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	17.144.839
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	18.712.093

* Superpuesto a otras categorías

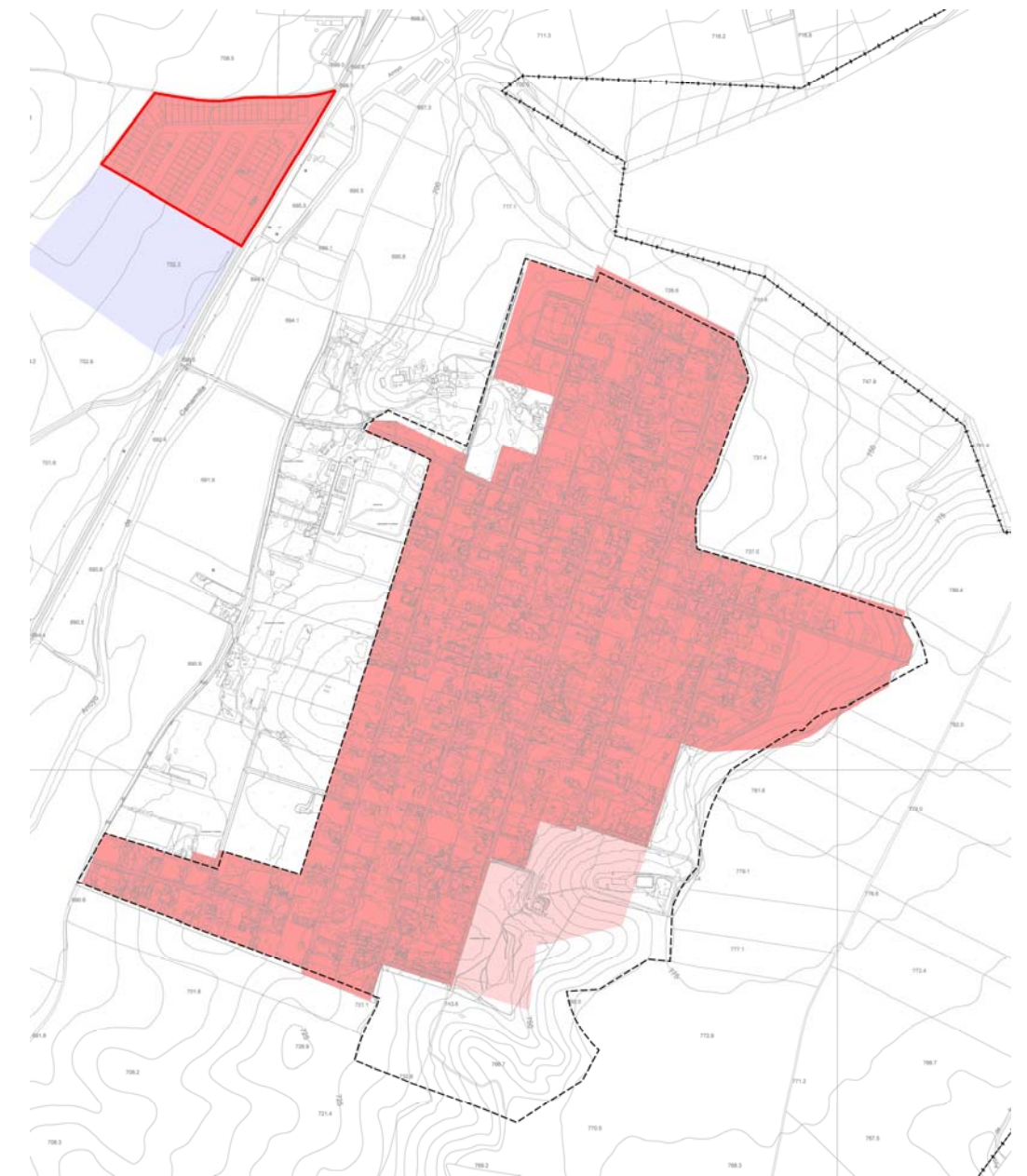
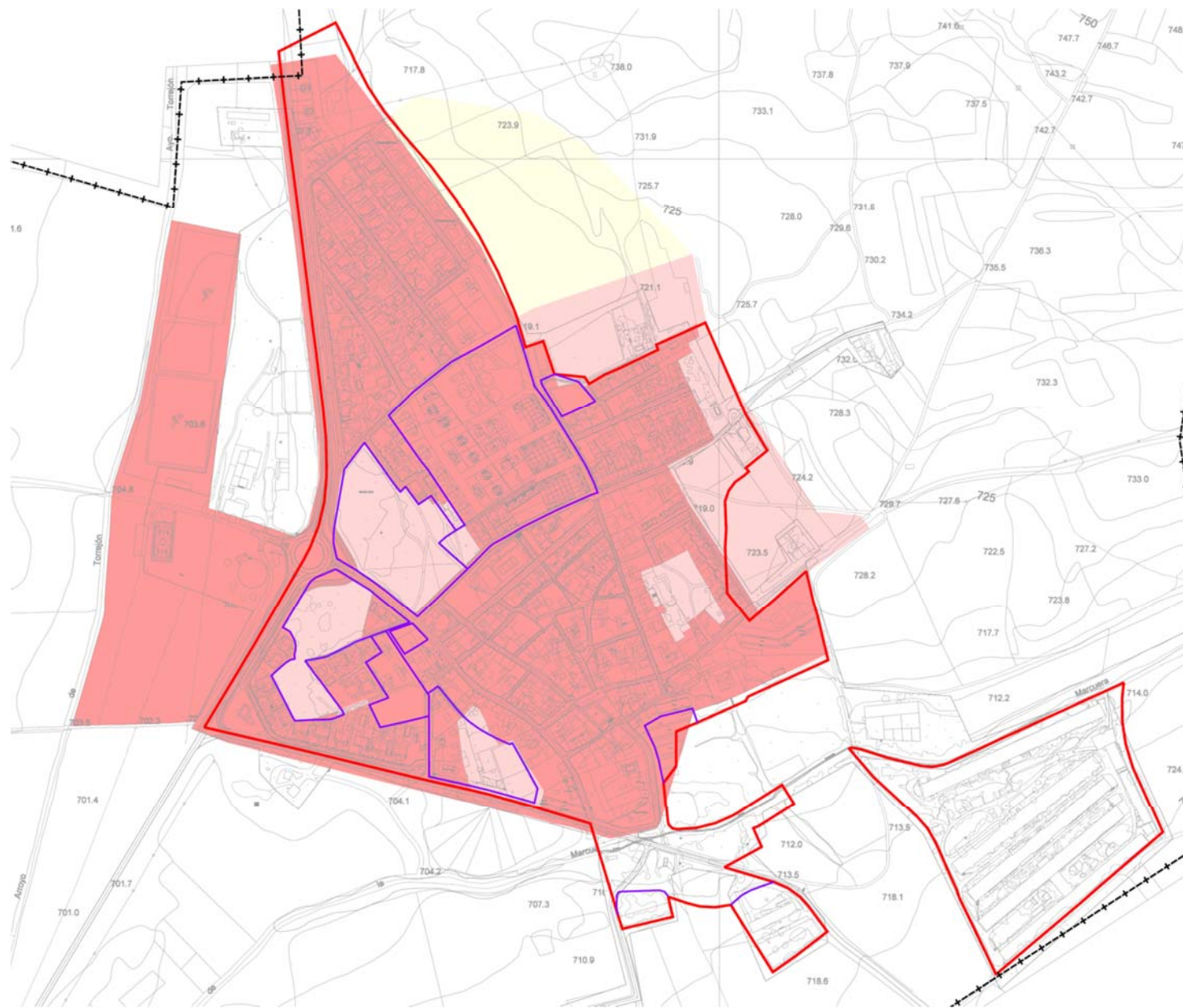
2 RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM

2.1 MARCO NORMATIVO

Conforme a lo requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), así como por el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redacta el presente resumen ejecutivo, expresivo de los siguientes extremos:

- a. **Delimitación de los ámbitos** en los que la ordenación proyectada **altera la vigente**, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. Indicación de los **ámbitos en los que se suspendan** la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la **duración** de dicha suspensión.

2.2 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR



PLANEAMIENTO VIGENTE (NNSS 1986)	
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
	LÍMITE DE PONP EN SUELO RÚSTICO COMÚN

PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN (PGOU 2019)	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

2.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en los artículos 120.1 del Reglamento de Planeamiento y 70.4 LSCM, la aprobación inicial del Plan General comportará la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones para realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades, en los ámbitos donde se altere el régimen urbanístico vigente.

Conforme a su tratamiento en el nuevo Plan General, estos ámbitos son los siguientes:

1. Suelo Urbano:
 - a. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.
 - b. Actuaciones de Dotación en Suelo Urbano Consolidado.
 - c. Parcelas en Suelo Urbano Consolidado en las que cambia la ordenanza de aplicación.
2. Suelo Urbanizable: todos los sectores.
3. Suelo No Urbanizable de Protección: No se suspenden las licencias en Suelo No Urbanizable de Protección, si bien se supeditarán al régimen establecido para cada zona por el Plan de Gestión del Espacio Natural de la ZEC y ZEPA Jarama – Henares.

En los ámbitos donde no quedan suspendidas las licencias se deberán cumplir las condiciones establecidas tanto por las NNSS vigentes como por el presente Plan General.

Conforme al artículo 70.4 LSCM, el período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo del procedimiento de tramitación del Plan General, no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

3 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 LISTADO DE DOCUMENTOS

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. **Memoria de Impacto Normativo.**
 - ii. **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. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) y el 56bis LSCM, expresivo de los siguientes extremos:
 - i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- ii. 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.
- c. 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.
- d. 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
- e. 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.
- f. Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.**
- g. 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.

3.2 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
--------	--	----------