



# VALDEAVERO

---

# PLAN GENERAL

**DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**  
**DA-DIE**  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

**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

---

## PLAN GENERAL

**DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

**DA-DIE DOCUMENTO INICIAL  
ESTRATÉGICO**

---

**NOVIEMBRE 2020**



## ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN.....	1
1	INTRODUCCIÓN .....	1
1.1	MARCO LEGAL	1
1.2	ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	1
2	CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	3
2.1	CRITERIOS	3
2.2	CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN	3
2.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO	4
2.4	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD	5
2.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO	7
2.6	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	7
2.7	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	9
	2.7.1 SITUACIÓN TRANSITORIA	9
	2.7.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.8	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.	10
2.9	OBJETIVOS PRIORITARIOS	11
	2.9.1 OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO	11
	2.9.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	12
	2.9.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO	12
3	DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	15
3.1	LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL	15
	3.1.1 PLANTEAMIENTO	15
	3.1.2 CONDICIONANTES	15
	3.1.3 MODELO GLOBAL.	16
3.2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	17
	3.2.1 DEFINICIÓN	17
	3.2.2 SUELO URBANO	17
	3.2.3 SUELO URBANIZABLE	18
	3.2.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	18
3.3	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	19
	3.3.1 EL CASCO DE VALDEAVERO.	19
	3.3.2 URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”	25
	3.3.3 POLÍGONO INDUSTRIAL “EL FRONTAL”	29
	3.3.4 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	29
3.4	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	31
	3.4.1 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1986 Y NNSS-1996.	31

3.4.2	CRITERIOS JURÍDICOS.	31
3.4.3	CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.	32
3.4.4	LOS NUEVOS SECTORES	32
3.5	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	35
3.5.1	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	35
3.5.2	CLASIFICACIÓN	35
3.5.3	SNUP-1: ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA	36
3.5.4	SNUP-2: ZONA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS TRADICIONALES	36
3.5.5	SNUP-3: ZONA DE USO GENERAL	37
3.5.6	SNUP-4: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	37
3.5.7	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	39
3.6	CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO.	40
3.6.1	EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	40
3.6.2	SUPERFICIES CLASIFICADAS	42
<b>4</b>	<b>ESTUDIO DE ALTERNATIVAS .....</b>	<b>45</b>
4.1	APROXIMACIÓN METODOLÓGICA. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.	45
4.2	ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.	45
4.2.1	DESCRIPCIÓN	45
4.2.2	ALTERNATIVA 1.	47
4.2.3	ALTERNATIVA 2.	50
4.2.4	VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.	51
<b>5</b>	<b>CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES RELEVANTES DEL MUNICIPIO. ....</b>	<b>53</b>
5.1	ENCUADRE GEOGRÁFICO.	53
5.2	CLIMA.	55
5.3	TOPOGRAFÍA.	56
5.4	CLINOMETRÍA.	57
5.5	FISIOGRAFÍA.	57
5.6	ENCUADRE GEOLÓGICO.	59
5.7	LITOLOGÍA	61
5.8	SUELOS.	62
5.9	HIDROLOGÍA	63
5.10	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.	64
5.10.1	ASPECTOS GENERALES.	64
5.10.2	DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.	65
5.11	HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO.	67
5.12	ÁRBOLES SINGULARES.	69
5.13	PAISAJE	69
5.13.1	APROXIMACIÓN A LA VALORACIÓN DEL PAISAJE.	69
5.13.2	CARACTERIZACIÓN INICIAL.	69
5.13.3	ENFOQUE DEL ANÁLISIS.	70
5.13.4	TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE.	70
5.13.5	EL ATLAS DEL MEDIO AMBIENTE 2007.	71
5.13.6	EL ESTUDIO DE PAISAJE DE 2006.	72
5.13.7	LAS CONCLUSIONES.	73

5.13.8	CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.	73
5.13.9	ANÁLISIS DE LAS CUENCAS VISUALES.	75
5.14	FAUNA	80
5.14.1	ASPECTOS GENERALES.	80
5.14.2	ESPECIES CLAVE.	81
<b>6</b>	<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO. ....</b>	<b>83</b>
6.1	ÁREAS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.	83
6.2	MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995).	85
6.3	HÁBITATS NATURALES ( <b>DIRECTIVA 92/43/CEE</b> ).	86
6.3.1	MATORRALES TERMOMEDITERRÁNEOS Y PRE-ESTÉPICOS. COD. U.E. 4090:	87
6.3.2	PRADOS HÚMEDOS MEDITERRÁNEOS DE HIERBAS ALTAS DEL <i>MOLINION HOLOSCHOENION</i> . COD. U.E. 6420:	87
6.3.3	BOSQUES EN GALERÍA DE <i>SALIX ALBA</i> Y <i>POPULUS ALBA</i> . COD. UE 92A0:	87
6.4	VÍAS PECUARIAS (LEY 8/98).	87
6.5	CAUCES Y ARROYOS.	90
<b>7</b>	<b>AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL. ....</b>	<b>93</b>
7.1	ESPACIOS PROTEGIDOS RED NATURA 2000.	93
7.2	VÍAS PECUARIAS.	97
7.3	CAUCES PRINCIPALES.	99
7.4	CARRETERAS.	99
<b>8</b>	<b>PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO. ....</b>	<b>101</b>
8.1	CONDICIONANTES AMBIENTALES.	101
8.2	CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO.	101
<b>9</b>	<b>OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. ....</b>	<b>103</b>
9.1	OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.	103
9.2	LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.	103
9.3	INCORPORACIÓN DE LEGISLACIÓN AMBIENTAL AL PLAN GENERAL.	104
9.4	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	104
9.5	LEGISLACIÓN ESTATAL	105
9.6	LEGISLACIÓN COMUNITARIA	108
9.7	CONVENIOS INTERNACIONALES.	108
<b>10</b>	<b>ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. ....</b>	<b>109</b>
10.1	ALCANCE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.	109
10.2	EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.	110
10.3	VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES	110
10.4	AFECCIONES A ÁREAS SENSIBLES Y A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.	110
10.5	IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN.	111
10.6	IMPACTO SOBRE LA FAUNA.	111
10.7	IMPACTO SOBRE LOS CURSOS DE AGUA.	111
10.8	IMPACTO SOBRE EL PAISAJE.	111
10.9	IMPACTO SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS.	111
10.10	AFECCIÓN AL SUELO.	112

10.11	AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO (CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA).	112
10.12	SALUD HUMANA.	112
10.13	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.	112
10.14	AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS.	112
10.15	AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.	112
<b>11</b>	<b>MEDIDAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS.</b>	<b>113</b>
11.1	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.	113
11.2	APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	113
11.3	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	114
11.4	PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.	114
11.5	PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.	114
11.6	TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.	114
11.7	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	115
11.8	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	115
11.9	OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACUMULADO Y RESIDUAL.	117
11.10	TOPOGRAFÍA.	117
11.11	PAISAJE.	117
11.12	INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.	118
11.13	VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	118
11.14	PROTECCIÓN DE INCENDIOS.	118
11.15	MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.	118
11.16	VERTIDOS.	118
11.17	VERTIDOS LÍQUIDOS.	118
11.18	VERTIDOS LÍQUIDOS INDUSTRIALES.	119
11.19	INFRAESTRUCTURAS.	119
11.20	GLORIETAS Y PASEOS.	119
11.21	MATERIALES Y TEXTURAS.	119
11.22	ZONAS VERDES.	119
11.23	CALLES Y PLAZAS.	120
11.24	ARBOLADO.	120
11.25	FASE DE OBRAS.	120
<b>12</b>	<b>MEDIDAS PREVISTAS PARA LA SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.</b>	<b>121</b>
12.1	OBJETO DE LAS MEDIDAS.	121
12.2	SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS	121
<b>13</b>	<b>RESUMEN Y CONCLUSIONES.</b>	<b>125</b>
<b>14</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	<b>127</b>
<b>15</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN GENERAL.</b>	<b>129</b>
<b>16</b>	<b>MAPA DE RIESGOS NATURALES.</b>	<b>131</b>
<b>17</b>	<b>PLANOS.</b>	<b>133</b>



**0 PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO para el inicio de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA del Plan General de Valdeavero, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

Su contenido se ajusta a lo requerido en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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 MARCO LEGAL

El artículo 17 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (LEACM), establece la necesidad de someter al planeamiento urbanístico al procedimiento de análisis ambiental. El artículo 15 de la mencionada ley, recoge el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO como un documento integrante del Plan que deberá ser informado por el órgano ambiental competente. En dicho estudio se identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan.

El presente documento conforma dicho DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO conforme se define en el mencionado artículo 15 de la LEACM, centrado en el análisis de la incidencia ambiental de las distintas propuestas contenidas en el Plan General de Valdeavero, referidas tanto a nuevos desarrollos urbanos como al tratamiento del suelo no urbanizable, y a la normativa de ordenación propuesta para ambos. Así mismo, incluyen las medidas correctoras que deben ser aplicadas para minimizar el impacto ambiental negativo sobre el entorno.

También incluye las determinaciones establecidas por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Estatal) que establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en la que se enmarca este documento y que debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como alternativas de ordenación técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero.

### 1.2 ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La estructura del documento, y su propia conformación como Documento Ambiental independiente dentro del Plan General, pretende ajustarse a los requerimientos del procedimiento administrativo, facilitando su valoración como documento independiente del propiamente urbanístico, a los efectos de lo previsto en el art. 56.3 de la LSCM y 17 de la LEACM.

Conforme a este criterio, el presente Documento Inicial Estratégico se articula de la siguiente manera:

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

Con los contenidos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Estatal):

1. Criterios y Objetivos de protección ambiental.
2. Descripción del Plan General cuya incidencia ambiental se estudia.
3. Estudio de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
4. Características ambientales de todas las zonas que puedan verse afectadas.
5. Diagnóstico Ambiental.
6. Problemas ambientales existentes para el plan.
7. Análisis de los efectos del Plan General sobre el medio ambiente.
8. Medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan.
9. Resumen.



## **2 CRITERIOS Y OBJETIVOS**

### **2.1 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.

### **2.2 CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN**

Los fundamentos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según queda recogido en las directivas europeas, son el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en el propio proceso de elaboración del planeamiento, en un proceso continuo, desde la fase preliminar de borrador, antes de las consultas, a la última fase de propuesta del Plan General.

Dadas las peculiaridades de una figura de planeamiento urbanístico como un Plan General, se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimientos, infraestructuras, etc., que integran el contenido del propio Plan. No tendría sentido una evaluación a posteriori para determinar medidas correctoras que vengan a remediar el mayor o menor deterioro ambiental que el planeamiento pudiera producir por no haber tenido en cuenta previamente estas consideraciones en su proceso de formulación.

Así, el impacto ambiental negativo del Plan se minimiza en la fase de elaboración del mismos con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico. Con ello no quiere decirse que dicho planeamiento conlleve un impacto negativo nulo sobre el medio ambiente en general, pero el contemplar los aspectos ambientales de forma integrada en planeamiento los minimiza de forma significativa, del mismo modo que el establecer un amplia clasificación del suelo no urbanizable de protección se traduce un impacto positivo para el medio que de no realizarse el planeamiento quedaría expuesto a tensiones e incluso agresiones de tipo urbanístico y ambientales en general.

En definitiva, y aún a riesgo de resultar redundante, cabe valorar los principales aspectos del planeamiento para su justificación como soluciones ambientalmente adecuadas para atender a las necesidades locales en materia urbanística, compatibilizando la satisfacción de las demandas sociales con el respeto a los valores de orden ambiental merecedores de protección.

### 2.3 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 sólo la mitad aproximadamente de la población podría estar encuadrada en lo tradicionalmente se ha dado en llamar "demanda estructurada" entre 25 y 55 años; ciudadanos con empleo estable, sin minusvalías y sin restricciones de accesibilidad, con relaciones familiares estables, 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. Si analizamos la realidad de nuestra Comunidad incorporamos otros datos, tan importantes como los tipificados, que pondrían en tela de juicio a estos primeros y que nos incorporan cualidades reales a las demandas en el municipio.

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, con la consiguiente merma de la 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.

## 2.4 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 si hemos de 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, año 2029, 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:

- I. Para el modelo de desarrollo global:
  - A. 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.
  - B. 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.
  - C. Evitar la aparición de 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.
  - D. 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.
- II. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización
  - A. 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.
  - B. 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.
  - C. 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
- III. Para el tratamiento de los ámbitos de suelos urbanos
  - A. 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
  - B. 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.



- C. 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.
- D. 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.

## **2.5 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 privativas y con carácter mancomunado.

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

Se procurará excluir el diseño de viario en fondo 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 a redactar en cualquier punto del municipio habrán de ajustarse a las determinaciones que se apuntan en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO que forma parte del presente Plan General 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.

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

---

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.

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.

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.

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.

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.

## **2.7 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.7.1 SITUACIÓN TRANSITORIA**

La Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid establece un marco legal para la determinación de derechos y deberes referidos a los suelos del municipio. Las disposiciones transitorias determinan el nuevo régimen urbanístico de suelo en el término municipal:

"Los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado".

Una vez realizado el correspondiente análisis del planeamiento vigente, el grado de cumplimiento de obligaciones derivadas de sus determinaciones normativas, el presente Plan General elabora una propuesta de clasificación de suelo.

### **2.7.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

La clasificación del suelo del término municipal se realiza a partir de los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. SUELO URBANO (art. 14): Se clasificarán como tales los terrenos que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
  - a. La totalidad del suelo urbano se divide en áreas homogéneas, que coincidirán con áreas de ordenanza por pertenecer a unidades tipológicas y funcionales similares.
  - b. Suelo urbano consolidado. Integrado por los solares que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
  - c. Suelo urbano no consolidado. (art.14.b.) 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) (art. 20 régimen del suelo urbano no consolidado: solo las obras correspondientes a infraestructuras,

- equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general)
- d. El Plan General delimitará ámbitos de actuación para el suelo urbano no consolidado.
2. SUELO URBANIZABLE (art. 15) Los que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección
    - a. Suelo urbanizable sectorizado. Son aquellos que el planeamiento general prevé que pueden transformarse en suelo urbano, en las condiciones y los términos que determine el planeamiento y que a tales efectos se dividen en sectores.
    - b. Suelo urbanizable no sectorizado. Integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable. Sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización.
  3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. Se incluirán en esta clase de suelo:
    - a. 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.
    - b. Los terrenos sobre los que proceda preservar sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

## 2.8 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 de 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.

## **2.9 OBJETIVOS PRIORITARIOS**

---

### **2.9.1 OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO**

Desde el Plan General la sostenibilidad ha de ser entendida en su sentido más amplio, de protección ambiental, desarrollo económico y cohesión social. Con esta premisa, el Plan se ha de formular con la intención de conjugar estos tres aspectos persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

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, que potencie 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, sino 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 el núcleo urbano actual 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 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.

### **2.9.2 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:

- Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos.
- Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.
- 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.
- La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
- 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.

### **2.9.3 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 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.



### 3 DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL.

#### 3.1 LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL

##### 3.1.1 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.

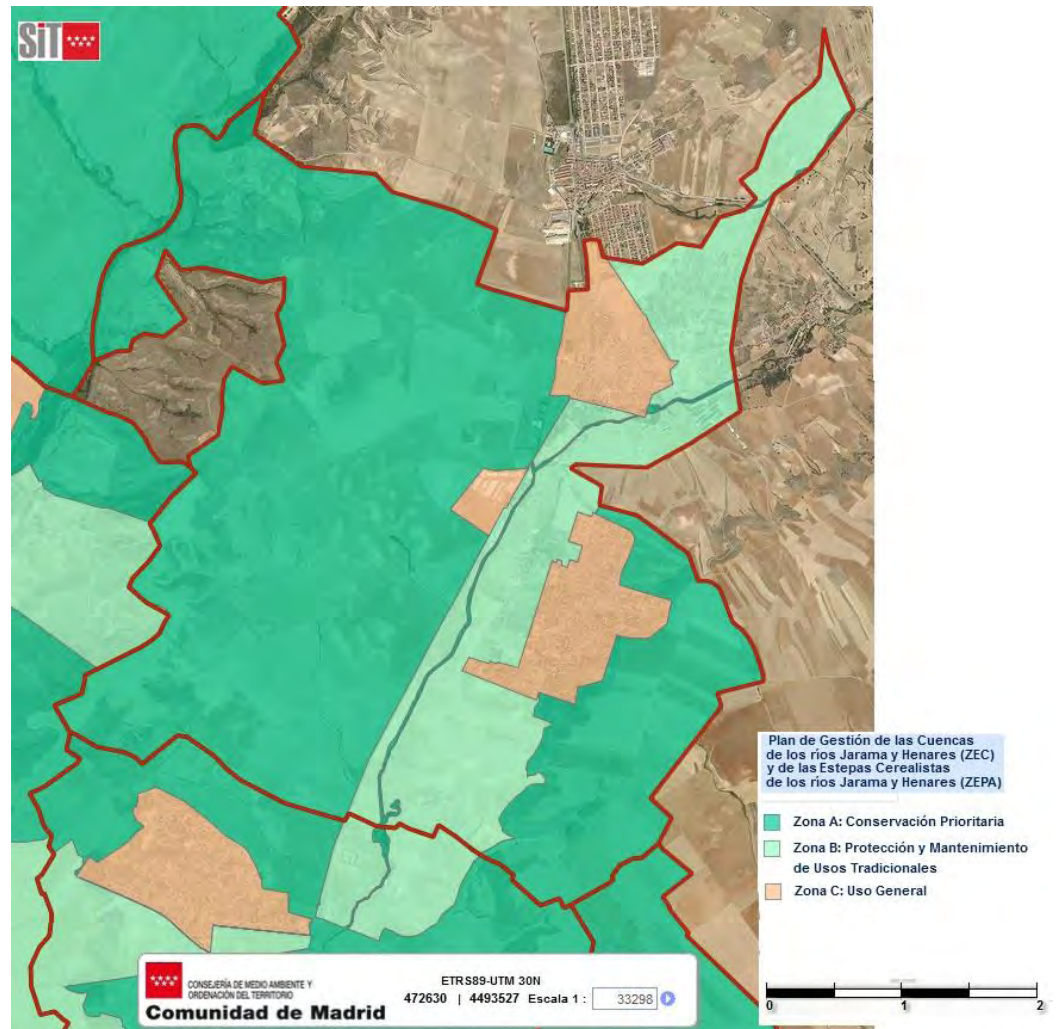
Si bien es cierto que el documento de las NNSS-96 necesita de una importante actualización por la nueva legislación y normativa urbanística y sectorial que ha entrado en vigor desde entonces, debe valorarse que algunas actuaciones se desarrollaron ya conforme a sus previsiones. Así mismo, su contenido 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.

##### 3.1.2 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 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** 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).*

### 3.1.3 **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.

## **3.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

---

### **3.2.1 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 ajusta a los criterios 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, así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **3.2.2 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:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. 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 ordenación de la totalidad del Suelo Urbano queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística.

### 3.2.3 SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio 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, así como del artículo 15 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La siguiente tabla recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable, junto con sus parámetros básicos. Su delimitación suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

#### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	APROV. UNITARIO (u.a./m <sup>2</sup> )	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
SUS-R	VALDEPALOMINOS	Residencial	0,34	0,3452	100	30
SUS-IN	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	Industrial	0,34	0,4146	0	0
TOTAL			0,34		100	30

### 3.2.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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.

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.

### **3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

---

#### **3.3.1 EL CASCO DE VALDEAVERO.**

##### **3.3.1.1 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.

### 3.3.1.2 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.

### 3.3.1.3 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.



### 3.3.1.4 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.





### 3.3.1.5 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.



### 3.3.1.6 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.



### 3.3.1.7 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.

### 3.3.1.8 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.

### **3.3.2 URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”**

#### **3.3.2.1 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”. En aplicación de esta cláusula, cada propietario ha ido disponiendo sus cerramientos de parcela respetando el ancho de 8 metros que determinaba el planeamiento en las calles principales de la urbanización; 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 definía 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, debe cuestionarse 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 varios 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.



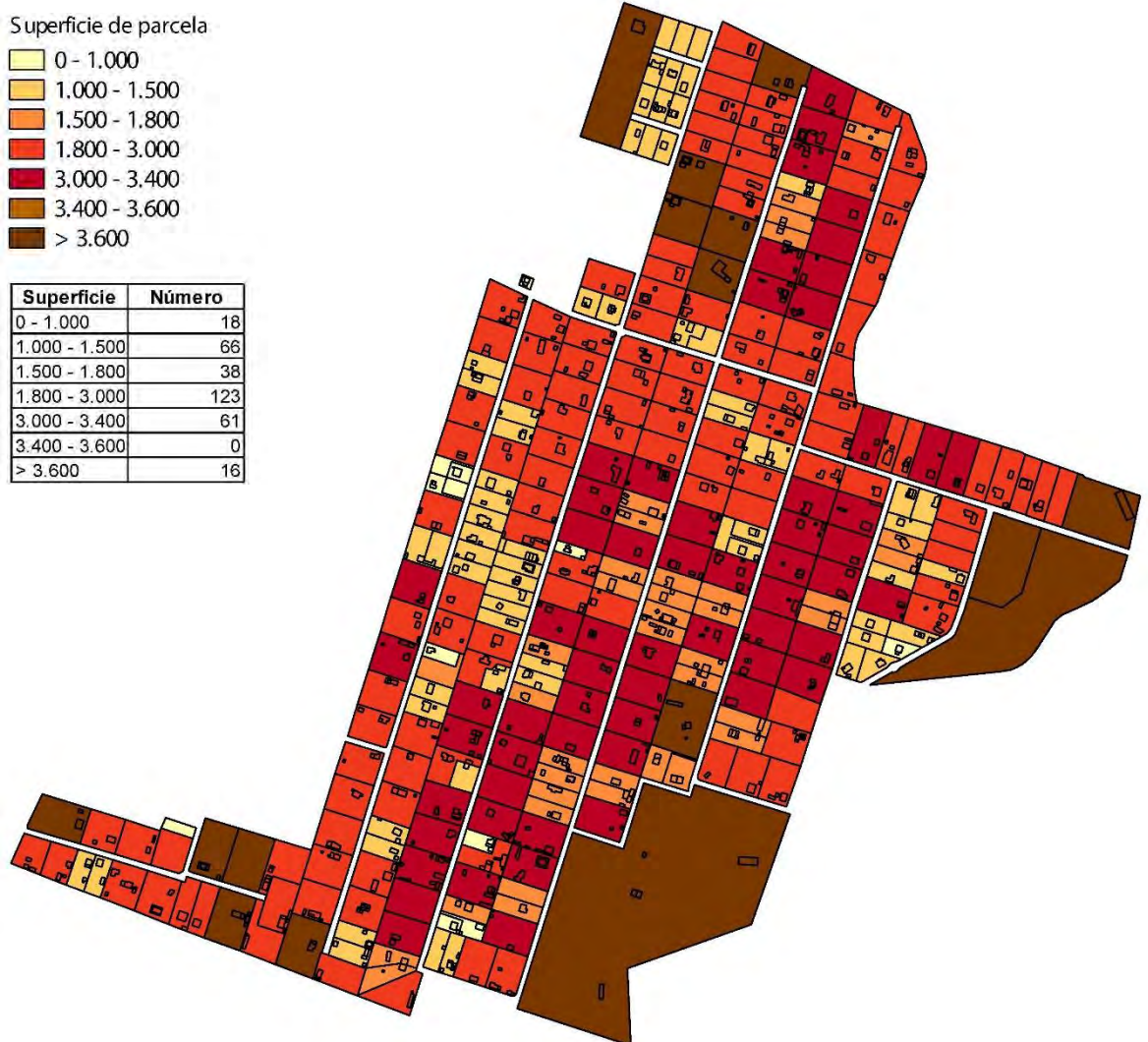
Completando la propuesta, si bien la cesión de los terrenos para estos viales de nueva apertura se realizaría como cesión gratuita por los propietarios beneficiados del incremento de edificabilidad y del aprovechamiento residencial, los costes de su urbanización seguirían correspondiendo al conjunto 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante, se ha considerado oportuno disminuir a 1.500 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. Con ello se acomodan los tamaños de vivienda a la necesidad de permitir viviendas en el entorno de 150 m<sup>2</sup> construidos sobre parcelas de 1.500 m<sup>2</sup>.

### 3.3.2.2 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.



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.

### 3.3.2.3 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.

### 3.3.2.4 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.

### **3.3.3 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.

### **3.3.4 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

#### **3.3.4.1 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.

#### **3.3.4.2 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 Valdeavero 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.

### 3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### 3.4.1 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.

#### 3.4.2 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.

### **3.4.3 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.

### **3.4.4 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.

**3.4.4.1 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.



**3.4.4.2 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.



### 3.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 3.5.1 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.

#### 3.5.2 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.

### **3.5.3 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 freatófita 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.

### **3.5.4 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.

**3.5.5 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.

**3.5.6 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.

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	-	-

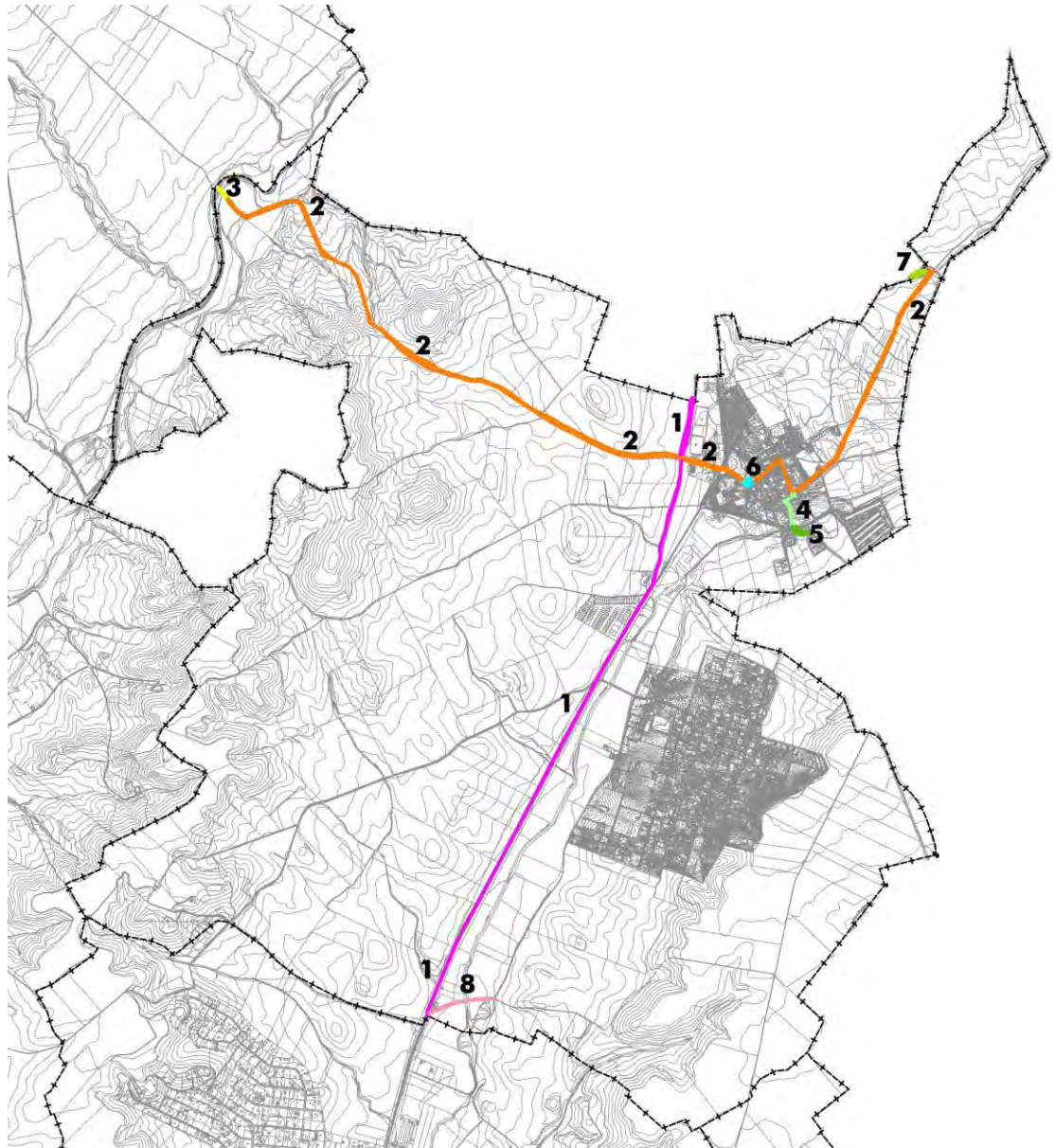


Figura 1: Vías pecuarias.

### 3.5.6.1 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.

### **3.5.7 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES**

#### **3.5.7.1 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.

#### **3.5.7.2 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.

#### **3.5.7.3 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.

### 3.5.7.4 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.

## 3.6 CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO.

### 3.6.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

#### 3.6.1.1 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 Nº VIVIENDAS	CAPACIDAD TEÓRICA 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

## 3.6.1.2 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.

**3.6.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS**

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

**3.6.2.1 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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
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

**3.6.2.2 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

## 3.6.2.3 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	*
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	17.144.839

\* Superpuesto a otras categorías

## 3.6.2.4 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>
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



## **4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS**

### **4.1 APROXIMACIÓN METODOLÓGICA. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.**

La realidad ambiental de Valdeavero, con la totalidad de su superficie municipal incluida dentro de espacios naturales protegidos, restringe enormemente el abanico de posibilidades a la hora de plantear distintas alternativas de desarrollo urbano.

Por ello, durante el proceso de redacción del Plan General, se han estudiado dos alternativas básicas para la elección del modelo territorial final propuesto, además de la alternativa cero o de congelación del crecimiento. De todas ellas, se incorpora seguidamente una sucinta descripción.

### **4.2 ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.**

#### **4.2.1 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.

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.

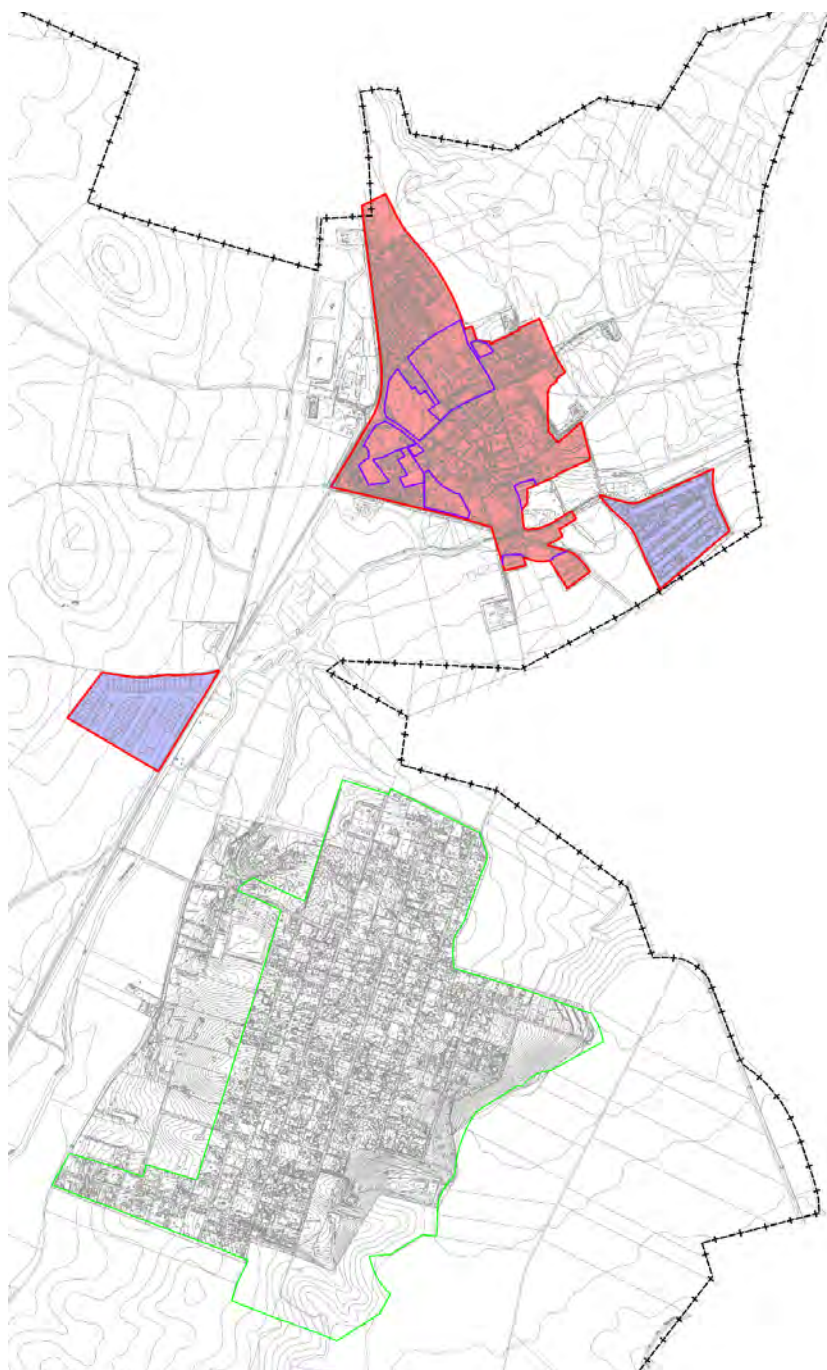


Figura 2. Alternativa 0. NNSS de Valdeavero. 1986.

#### 4.2.1.1 DATOS GLOBALES

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



## 4.2.1.2 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>

## 4.2.1.3 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.

## 4.2.1.4 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.

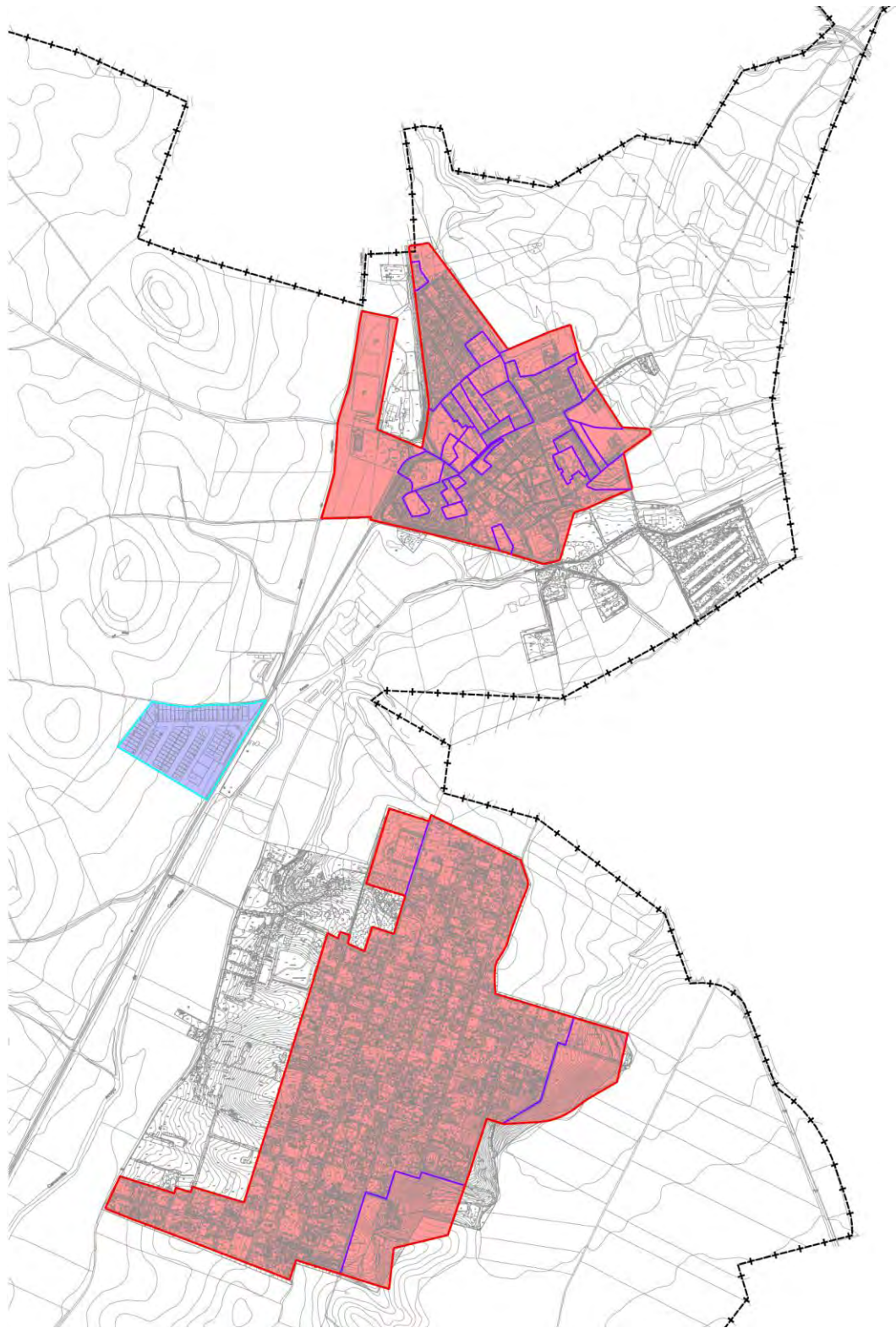


Figura 3. Alternativa 1.

## 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 Valdeavero Oeste *	5.500,00	0,63	3.439,00	19	35
UE-19	Camino Valdeavero Centro	7.200,00	0,40	2.880,00	16	22
UE-20	Camino Valdeavero Este	4.500,00	0,20	900,00	5	11
UE-21	Camino Valdeavero 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 Cardosa *	734.000,00	0,09	67.717,00	229	3
UE-27	Ampliación Cardosa *	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.

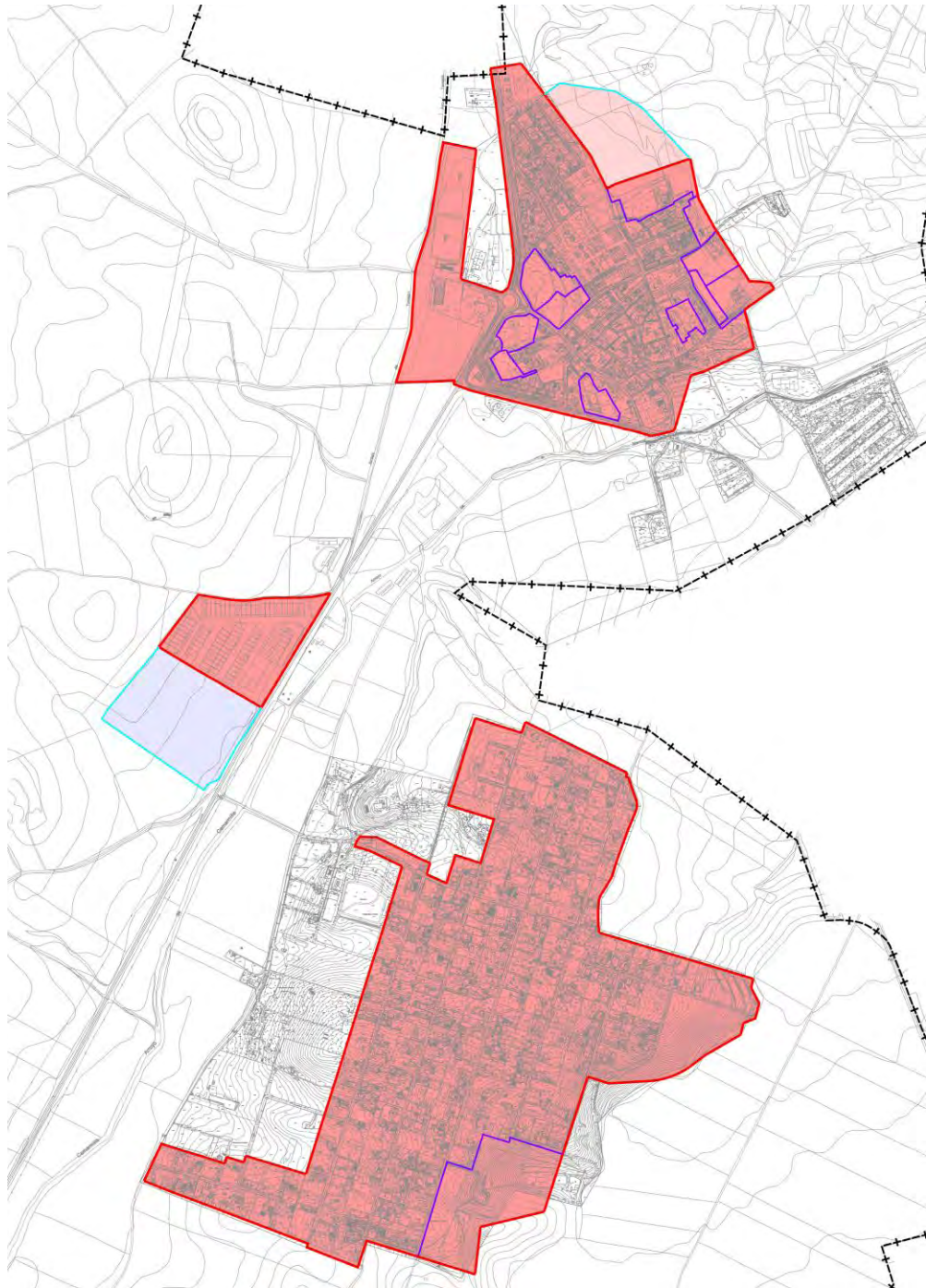


Figura 4. Alternativa 2.

#### 4.2.3.2 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	143,	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.

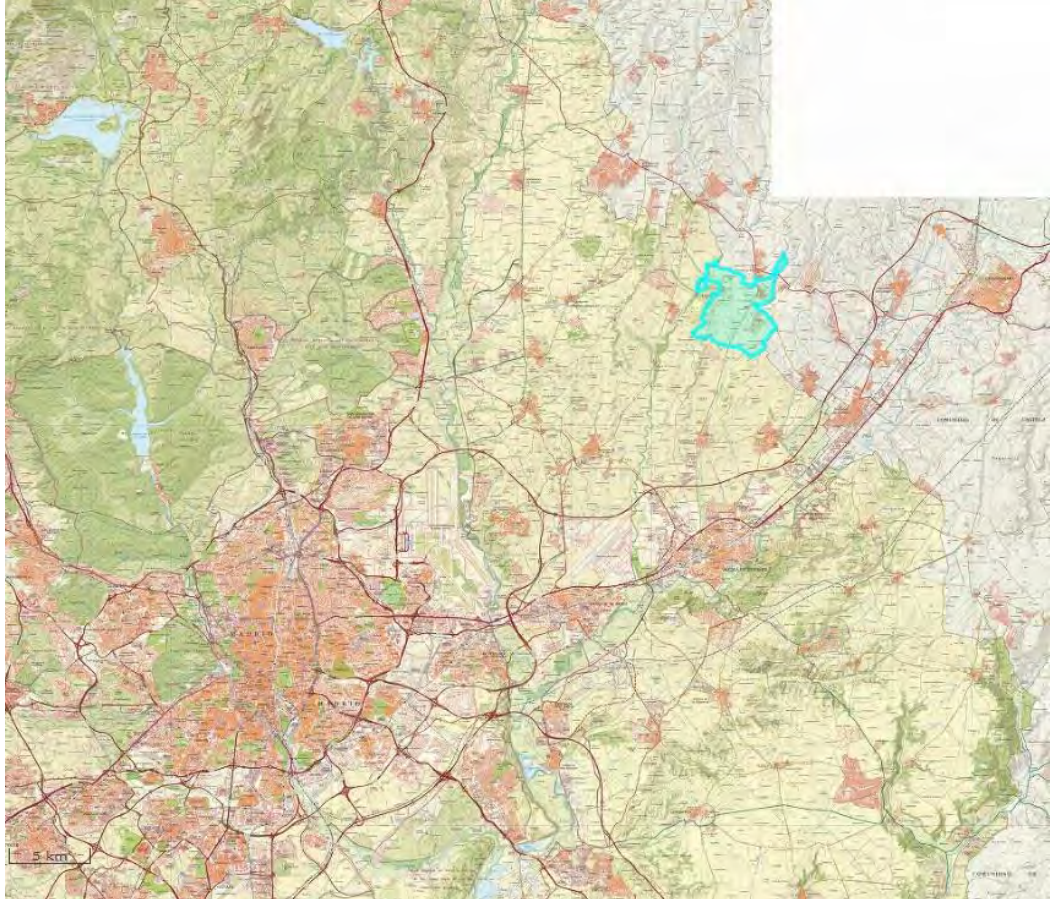
Todo ello configura esta alternativa 2 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Valdeavero, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional.



## 5 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES RELEVANTES DEL MUNICIPIO.

### 5.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO.

El término municipal de Valdeavero se sitúa en el este de la Comunidad de Madrid, en su límite con la provincia de Guadalajara, con 18,8 km<sup>2</sup> de extensión de la amplia campiña definida por la cuenca de los ríos Jama y Henares.



*Figura 5: Encuadre geográfico.*

El término municipal ocupa una superficie de 18,8 Km<sup>2</sup>. Limita al Este con los de Villanueva de la Torre y Valdeaveruelo; al Norte con Torrejón del Rey, de la provincia de Guadalajara; al Noroeste con la madrileña Ribatejada; por el oeste con Fresno de Torote; y por el sur con Camarma de Esteruelas y Meco.

El territorio se caracteriza por presentar un suave valle central con dirección Nordeste-Suroeste, a una altitud media sobre el nivel del mar de 730 metros, flanqueado a ambos lados por cadenas de cerros ondulados. Por Norte y Nordeste penetran los arroyos de la Morcuera y de Torrejón, que se unen poco después para dar origen al de Camarmilla, que más abajo recoge las aguas del torrente de las Arroyadas antes de entrar en el término de Camarma de Esteruelas.

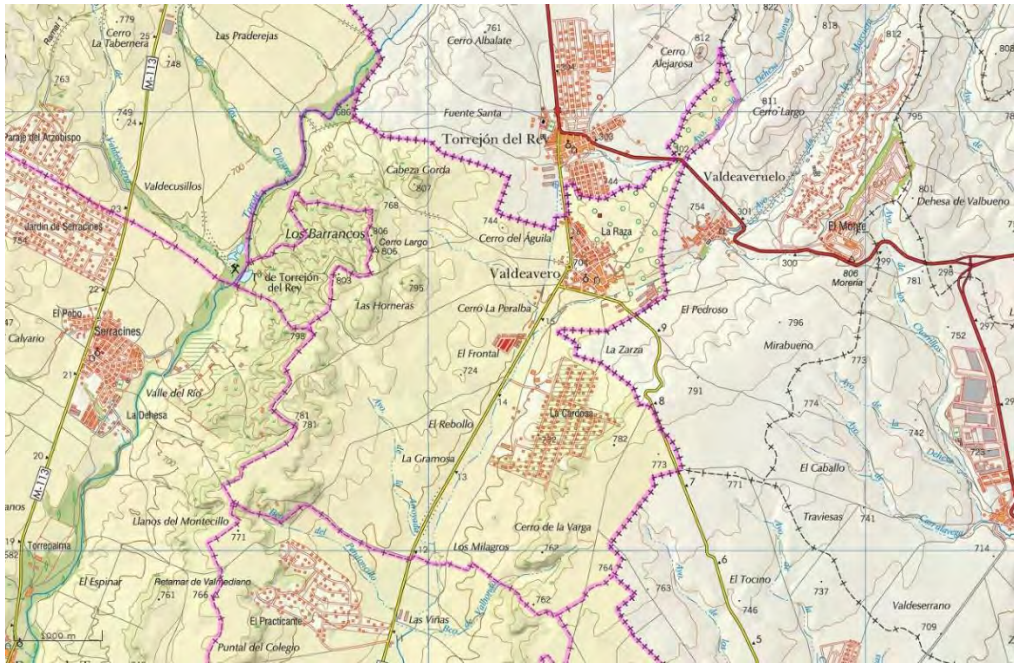


Figura 6: Situación de Valdeavero y municipios colindantes.

El punto más alto del municipio se localiza en el cerro Cabeza Gorda (808 m), situado en el norte del término, y en Cerro Largo (806 m).

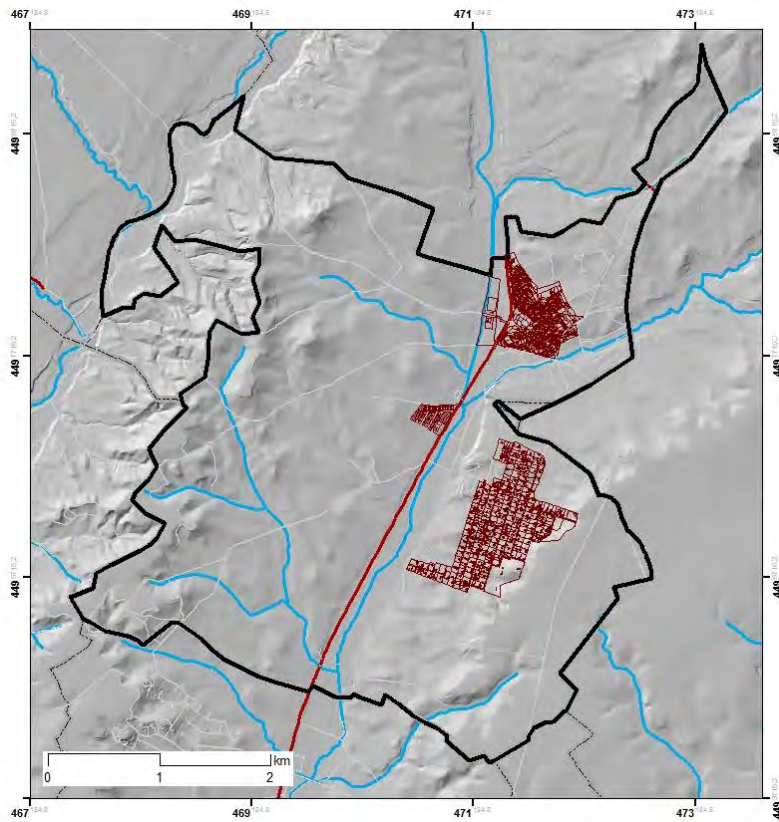


Figura 7: Modelo digital del terreno del término municipal de Valdeavero



El paisaje del término municipal de Valdeavero corresponde a un paisaje tradicional de campiña de la depresión de la Fosa del Tajo, dominado por el aprovechamiento agrícola de secano. Es un paisaje caracterizado en primer lugar por el relieve, predominantemente llano, formado por la alternancia de laderas y vaguadas separadas por pendientes de escasa entidad convergentes hacia el arroyo de Camarmilla que atraviesa término de norte a sur.

El extremo noroccidental del municipio viene dibujado por el río Torote, que conforma una vega fluvial que rompe con la monotonía general del paisaje cerealístico de la campiña.

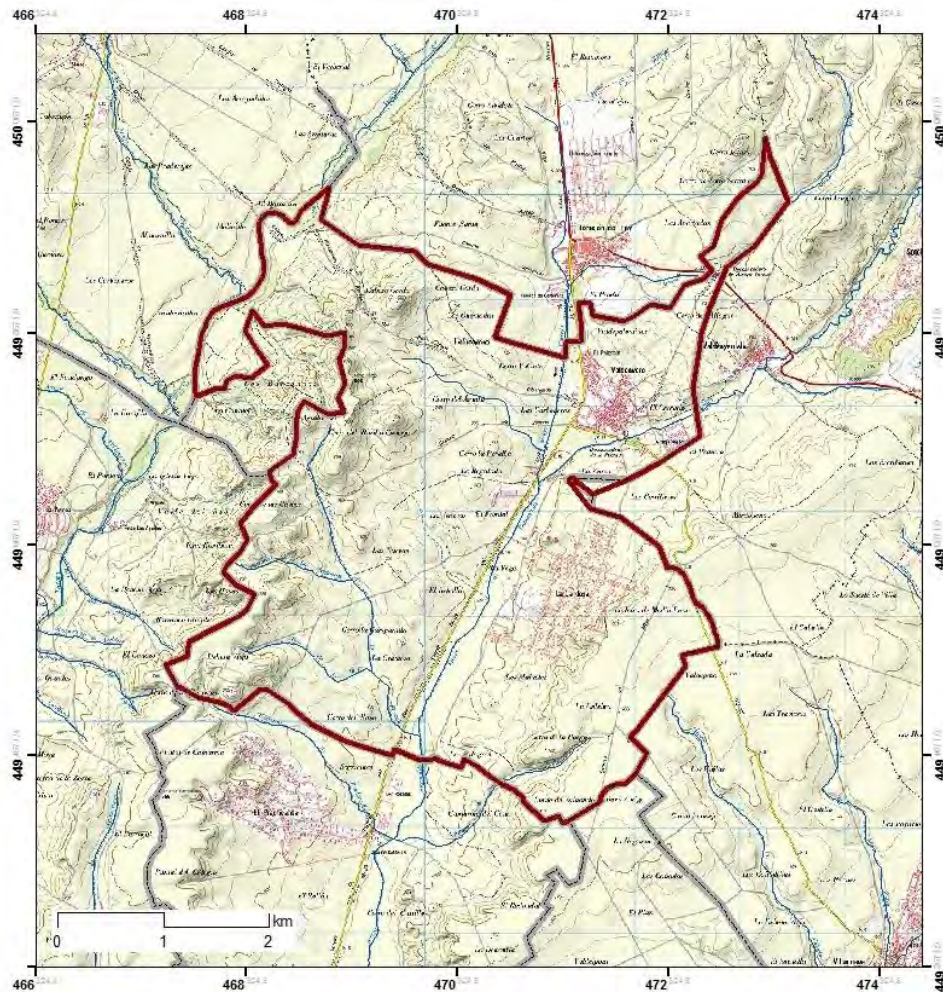


Figura 8: Mapa topográfico del término municipal de Valdeavero.

## 5.2 CLIMA.

El clima de Valdeavero es de tipo mediterráneo continentalizado, con veranos cálidos y muy secos e inviernos templados y húmedos. Corresponde, por tanto, al clima tipo Cs o mediterráneo en la clasificación de Köppen, y caracterizado por la variante climática denominada "clima mediterráneo de verano tórrido" (clima Cska de Köppen-Geiger, con temperatura media de julio mayor de 22° C).

El régimen de temperaturas oscila entre los 13 y 14° C de media anual en toda la comarca, mientras que el de precipitaciones se sitúa en torno a 500 mm de media.

### 5.3 TOPOGRAFÍA.

El municipio presenta una topografía suave con alturas que oscilan entre los 690 m en el punto en que el arroyo de Camarmilla, en el extremo sur del municipio, y los 806 m del Cerro Largo, lo que produce un desnivel de apenas 100 m en la totalidad del término. La mayor parte de su territorio presenta elevaciones entorno a los 730 m.

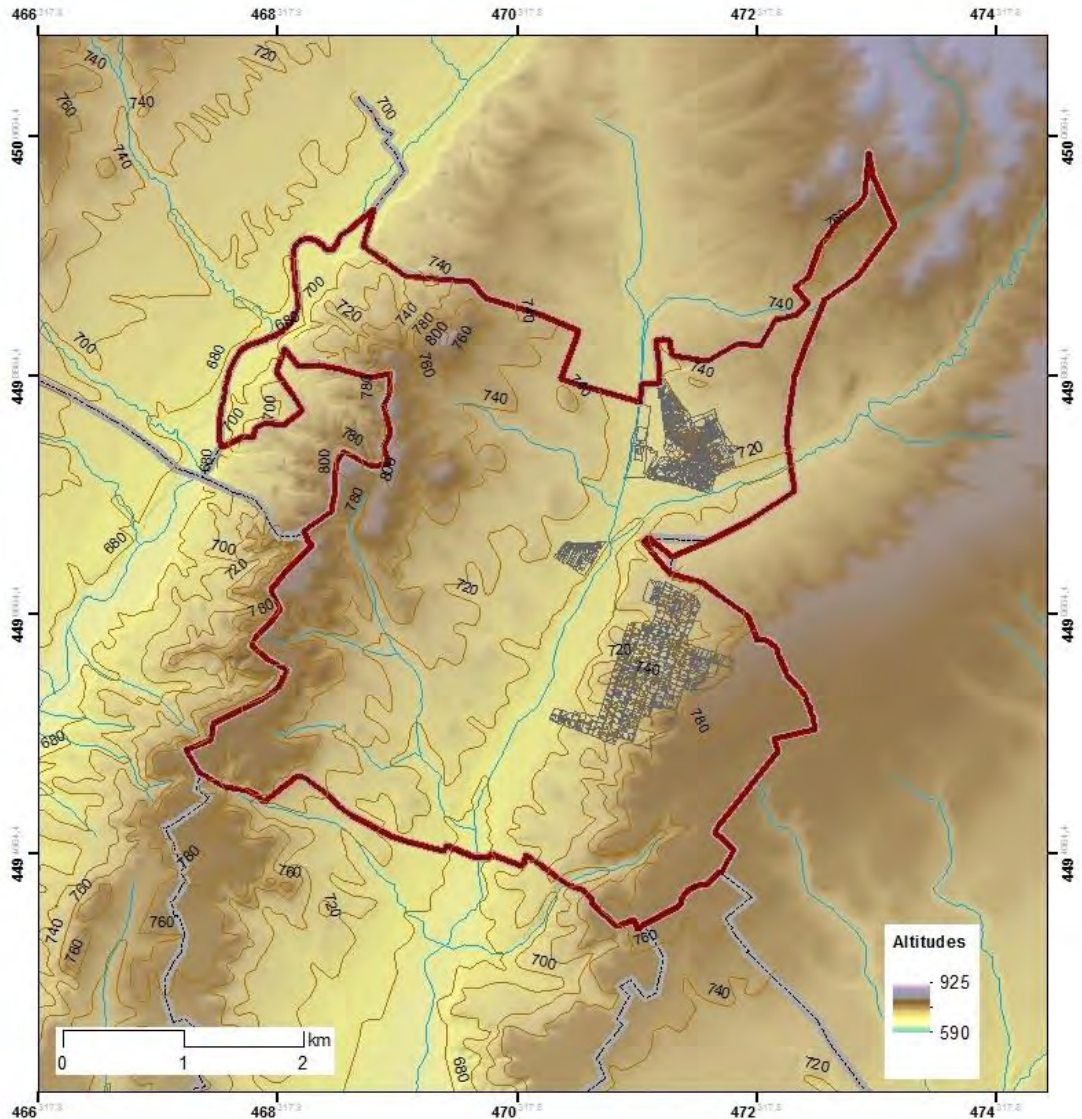
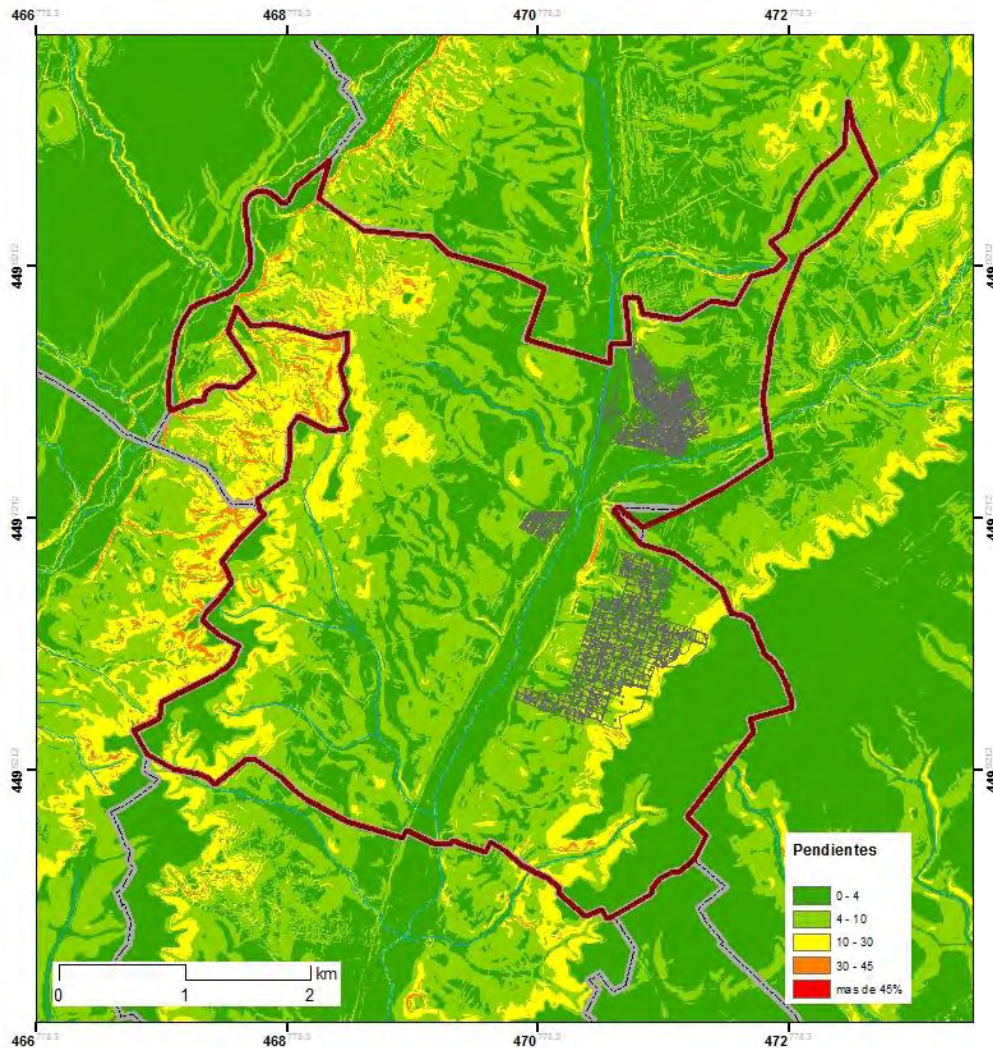


Figura 9: Hipsometría.

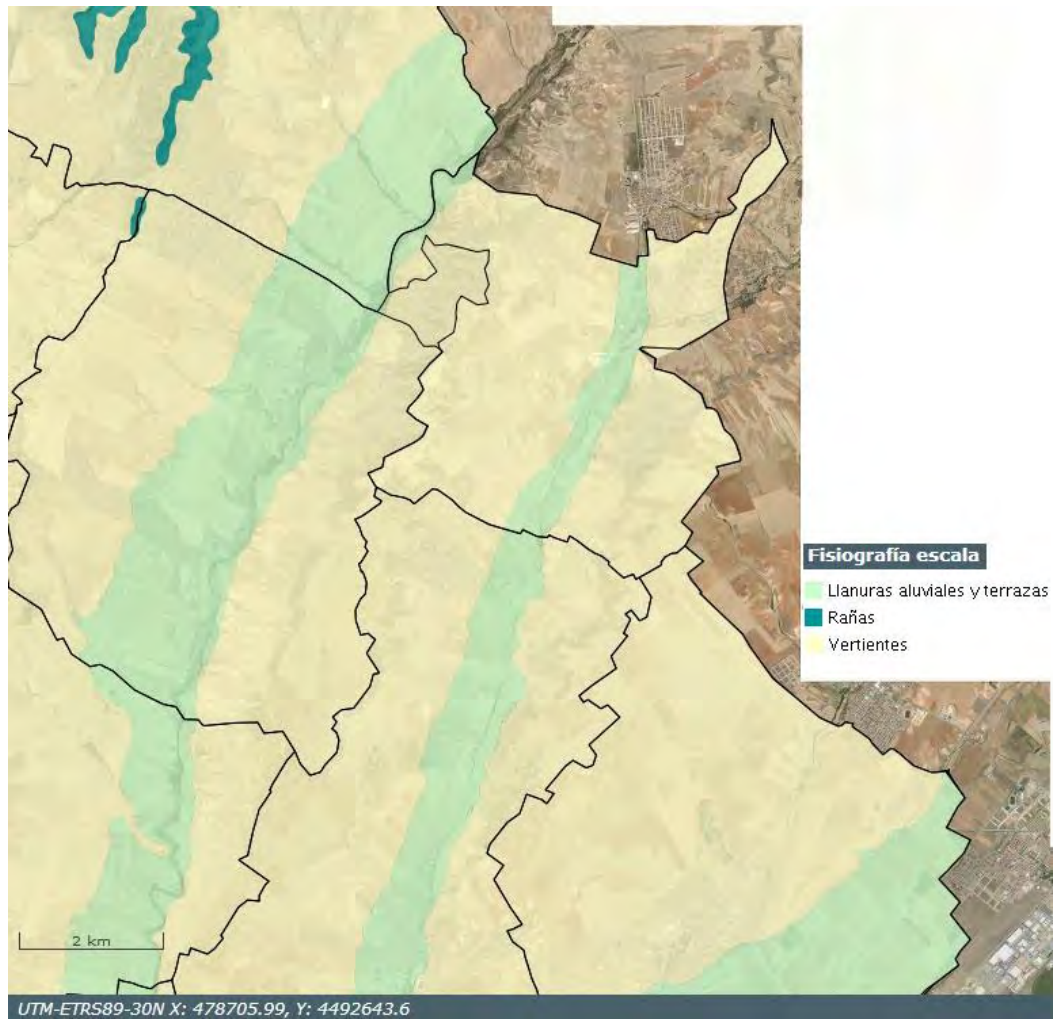
## 5.4 CLINOMETRÍA.

Coincidente con una topografía típica de campiña, el término municipal presenta pendientes por debajo del 10%, salvo en las cuestas de los cerros y laderas que confluyen desde la terraza a las vegas del arroyo de Camarmilla y al río Torote, según queda reflejado en el siguiente esquema.



## 5.5 FISIOGRAFÍA.

Desde un punto de vista fisiográfico, dentro de la Comunidad de Madrid, Valdeavero se sitúa en las vertientes de la fosa del Tajo, en las que se insertan las llanuras aluviales y terrazas de los principales ríos y arroyos que discurren por la campiña, presentando una fisiografía con unas características similares a los municipios colindantes.



**Figura 11: Encuadre fisiográfico.**

Atendiendo a la fisiografía del terreno, se constata como los límites municipales de Valdeavero, obedecen a criterios estrictamente administrativos, al no apoyarse en ningún elemento geográfico, con la excepción del extremo noroeste coincidente con el cauce del río Torote.

En un análisis más preciso y con arreglo al mapa fisiográfico de Madrid, en el municipio se distinguen las unidades fisiográficas graficadas en el siguiente esquema, el que es destacable la llanura aluvial definida por el Arroyo de Camarmilla, que interrumpe la campiña de norte a sur.

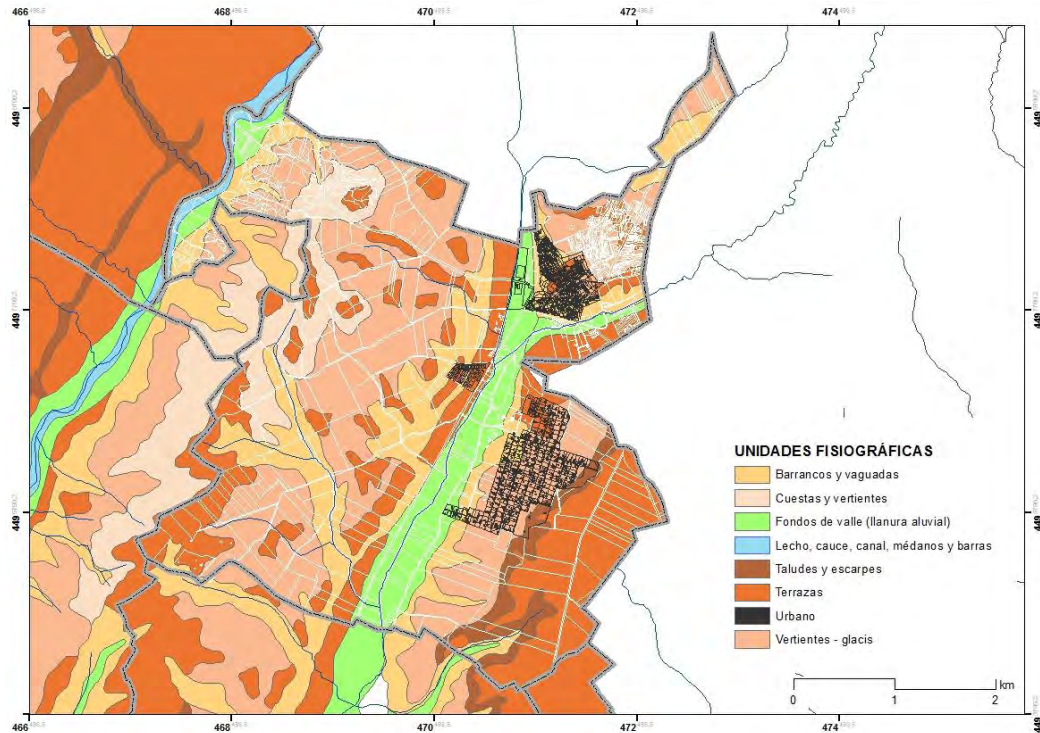


Figura 12: Esquema fisiográfico. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid

## 5.6 ENCUADRE GEOLÓGICO.

El conjunto de los materiales que componen la región en la que se encuadra el área en estudio está constituido por rocas sedimentarias procedentes de la erosión de la sierra, habiendo sido estas depositadas durante los periodos terciario y cuaternario.

Los materiales terciarios más antiguos son del Mioceno, consistentes en arcosas, con arreglo a la siguiente codificación según el Mapa Geológico Nacional:

- 131 Arcosas blancas y fangos arcósicos rojos. Edad inferior: Aragoniense medio. Edad superior: Aragoniense superior
- 163 Arcosas gruesas y limos rojos. Edad inferior: Aragoniense superior. Edad superior: Vallesiense

Sobre estos materiales terciarios, se sitúan los materiales del Cuaternario, originados por los depósitos de materiales aluviales en torno a los principales cursos de agua, y consistentes en gravas, limos y arcillas:

- 250 Gravas, arenas, limos y arcillas arenosas del Pleistoceno inferior en las terrazas altas y puntos más altos del territorio Edad inferior: Pleistoceno inferior. Edad superior: Pleistoceno inferior.
- 260 Gravas y cantos poligénicos de cuarcita y cuarzo. Arenas, limos y arcillas arenosas. Carbonatos tobáceos. Edad inferior: Pleistoceno medio. Edad superior: Pleistoceno medio.
- 274 Limos y arcillas en matriz limo-arenosa. Edad inferior: Pleistoceno superior. Edad superior: Holoceno.
- 276 Gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas. Carbonatos. Edad inferior: Pleistoceno superior. Edad superior: Holoceno.

- 287 Cantos, gravas, arenas y limos. Arenas y limos con cantos dispersos. Edad inferior: Holoceno. Edad superior: Holoceno.
- 289 Limos grises y arenas. Edad inferior: Holoceno. Edad superior: Holoceno.

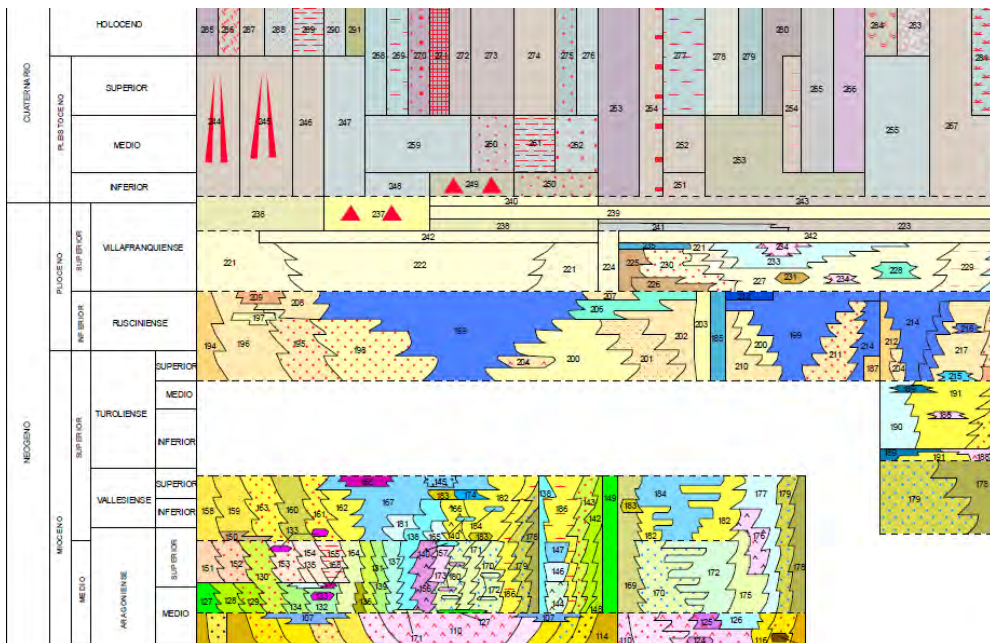
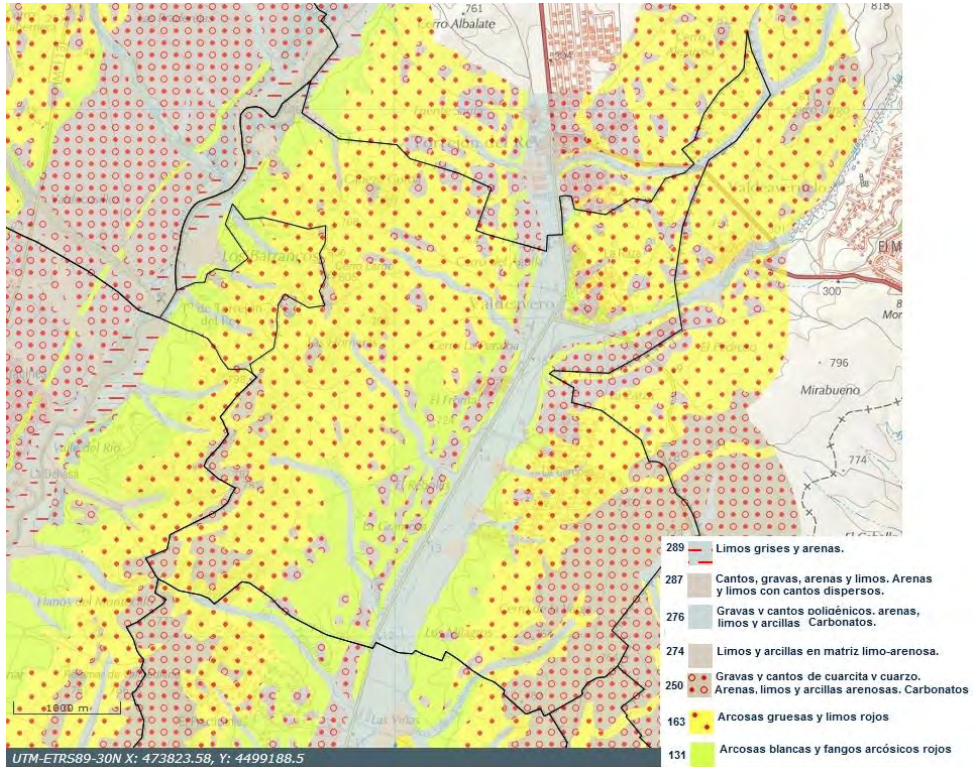


Figura 13 : Geología.

## 5.7 LITOLOGÍA

Litológicamente se distinguen cuatro unidades en función del origen y del tamaño de los sedimentos depositados. La mayor parte de término municipal está constituida por arcosas y arcillas denominadas "Facies Guadalajara" que datan del Terciario. Se trata de rocas sedimentarias procedentes de la erosión de las rocas más duras de la sierra que fueron transportadas y depositadas en esta zona atendiendo a un gradiente granulométrico y en función de su tamaño. Estos materiales se extienden por toda la parte oriental de Madrid, presentando una coloración roja, tanto mayor cuanto más al Este y al Sur, hacia donde la proporción de los materiales arcillosos se hace progresivamente mayor confiéndoles una buena aptitud para el cultivo.

Sobre estas arcosas y a lo largo del lecho actual del arroyo de Camarmilla, se disponen unos sedimentos más modernos que corresponden a las arenas, gravas y limos del Cuaternario; estos materiales han sido depositados por la acción del río estando en general desprovistos de fracción arcillosa, si bien son ricos en materia orgánica y materiales finos, lo que les confiere una alta capacidad para el uso agrícola.

Una tercera unidad es la formada por las gravas y conglomerados que fueron depositados en las terrazas altas de la vega del Henares. Se trata de materiales más gruesos que los de las unidades anteriores y de color más oscuro. Esta unidad se reparte en dos zonas, de contorno irregular situadas paralelas a la vega en los extremos oriental y occidental del término. Son sedimentos de mayor tamaño que los anteriores y con menor aptitud para el cultivo. Es en esta unidad donde prevalecen los relictos de vegetación natural de matorral y pastos con retamas dispersas.

Finalmente, y como cuarta unidad litológica presente en el municipio, aparecen las rañas, que coronan las partes altas de los cerros en la divisoria del río Torote y el arroyo de Camarmilla y que están compuestas por cantos de cuarcita y cuarzo.

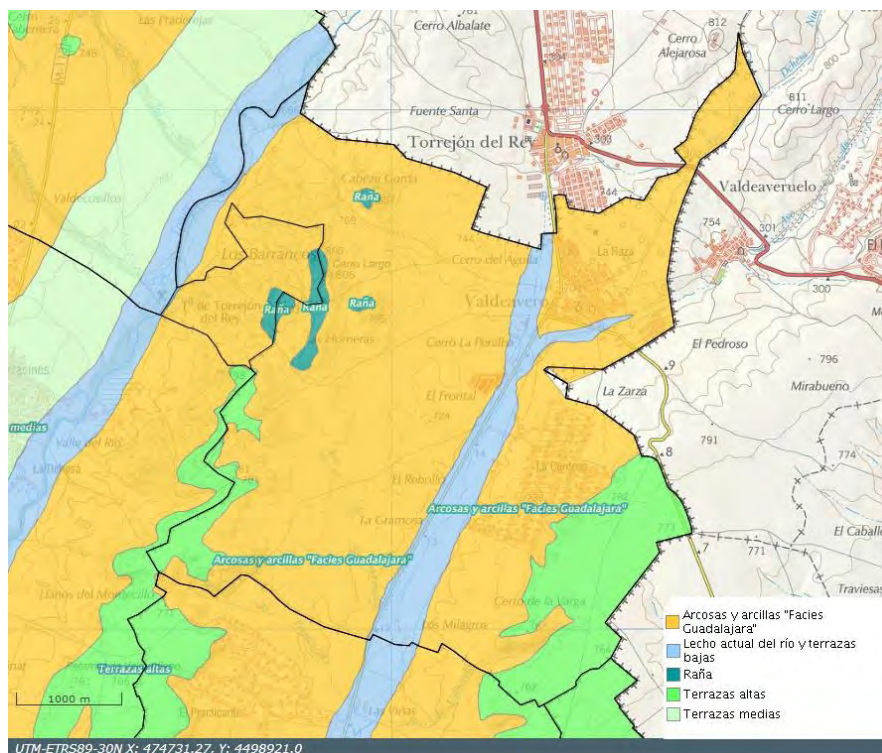


Figura 14 : Litología.

## 5.8 SUELOS.

El grado de evolución edáfica de los suelos del entorno del término municipal es muy variable, pudiéndose encontrar desde suelos clímax (Luvisoles), suelos poco evolucionados por procesos regresivos de erosión (Regosoles) y suelos jóvenes sobre depósitos fluviales (Fluvisoles) o asociados a procesos de hidromorfía local (Gleysoles).

La homogeneidad en la litología y el relieve suave del Espacio, hacen que el clima sea el factor determinante en la formación de sus suelos, influyendo de manera decisiva sobre los demás: Relieve, vegetación, erosión, sedimentación, fauna edáfica, etcétera. El régimen hídrico de los suelos es de tipo xérico, con agotamiento de las reservas de agua mayor de cuarenta y cinco días. En buena parte del territorio han existido condiciones favorables para que se formen suelos maduros o clímax, dando lugar a suelos del tipo Luvisol que son los más abundantes en el municipio.

Se pueden distinguir varios tipos de Luvisoles. Los Luvisoles gleicos se concentran en la zona limítrofe con la provincia de Guadalajara y en el interfluvio entre el Jarama y el Torote (sobre terrazas altas y laderas).

Los Luvisoles cálcicos son frecuentes en las terrazas de campiña del Jarama, en terrazas y laderas del interfluvio entre los ríos Torote y arroyo Camarmilla.

Los Luvisoles crómicos predominan en las laderas y terrazas de la margen derecha del Torote, en algunas terrazas altas y laderas de los interfluvios entre los ríos Torote y arroyo Camarmilla y en parte de las terrazas de Campiña del Henares.

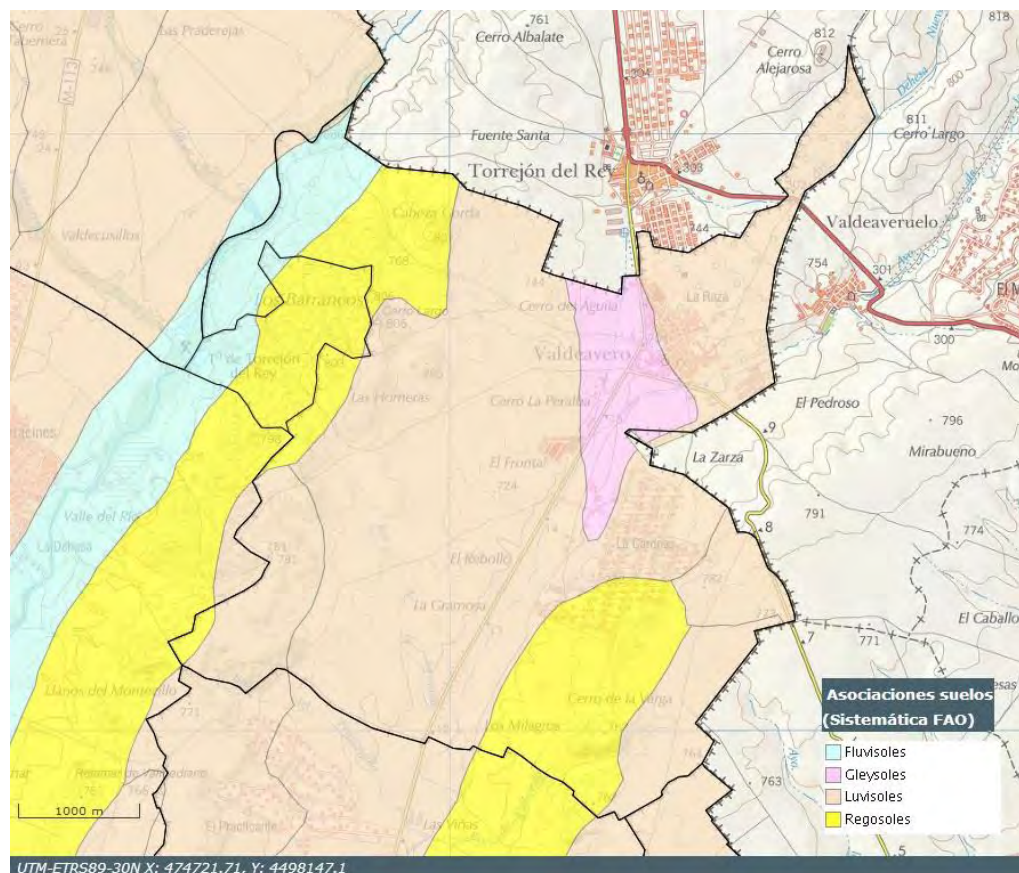


Figura 15 : Edafología.



## 5.9 HIDROLOGÍA

El municipio se encuentra en su totalidad en la cuenca hidrográfica del río Henares, afluente del Jarama y principal río del este de la Comunidad de Madrid.

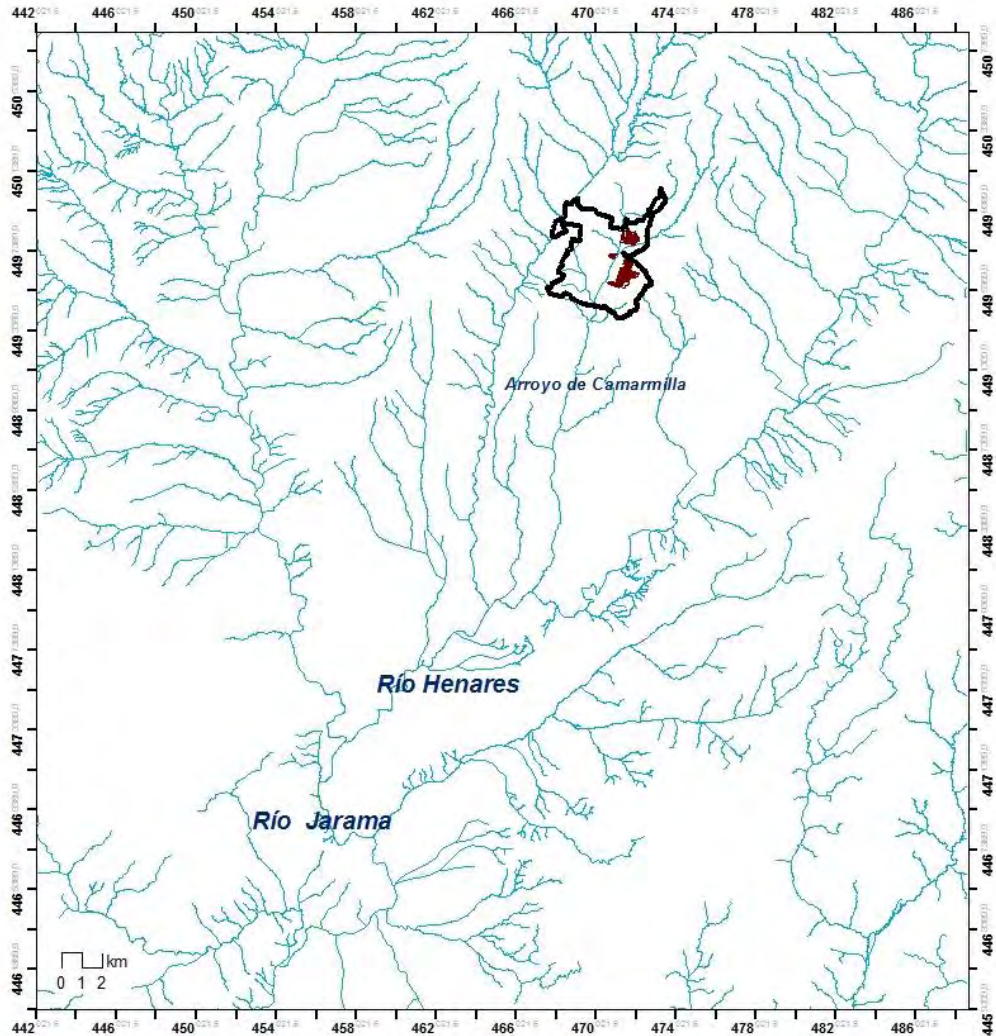


Figura 16 : Esquema hidrográfico.

Por el término de Valdeavero discurren exclusivamente arroyos de aguas estacionales de los cuales el principal es el arroyo de Camarmilla, afluente del río Henares, que atraviesa el término de Norte a Sur. A este arroyo confluyen la mayor parte de las aguas superficiales del municipio, a través de una serie de arroyos de escasa entidad y aguas estacionales, que rompen la monotonía del paisaje con su vegetación lineal característica de juncales y pastos.

Una mención especial requiere el río Torote, de carácter permanente y que fija el límite del extremo noroeste del municipio. Este río, también afluente del Henares, dibuja vega de cierta importancia en el municipio añadiendo contraste a la monotonía del paisaje de campiña al albergar vegetación arbórea de ribera, en la que dominan los sauces, fresnos y chopos.

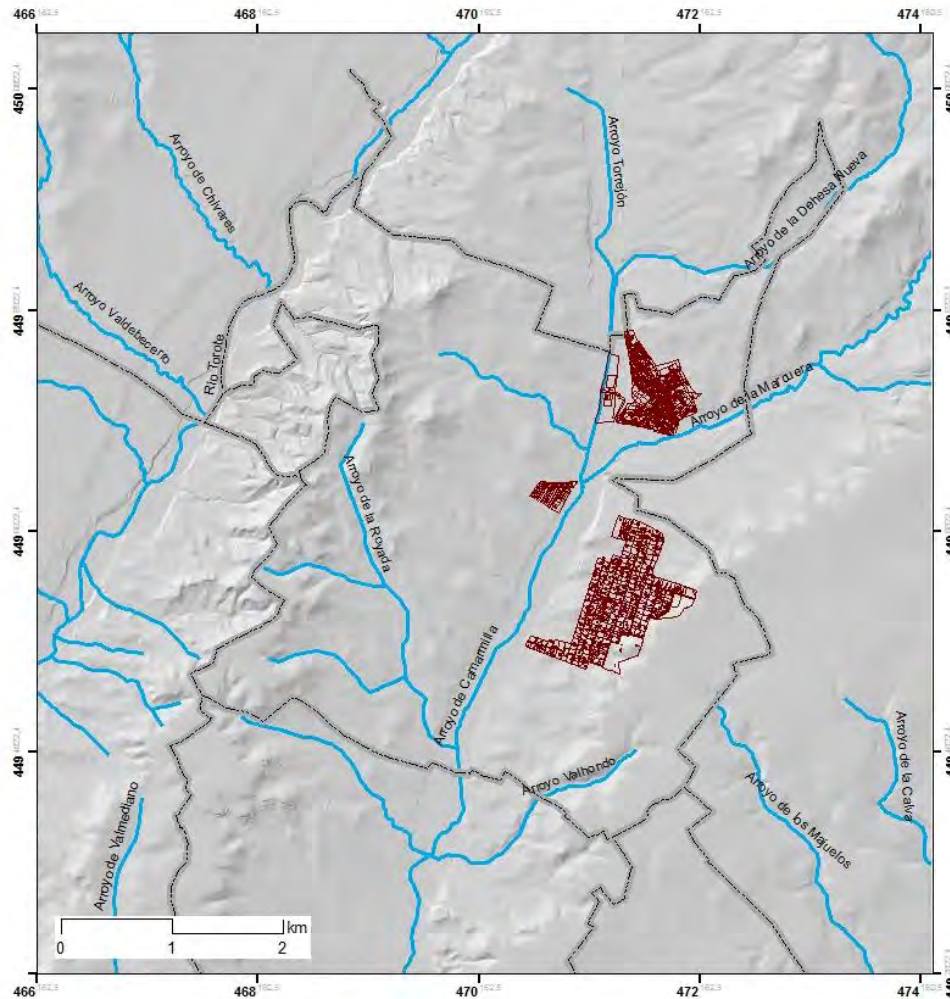


Figura 17 : Hidrografía del término municipal.

Por otra parte, es de destacar la gran importancia las aguas subterráneas en Valdeavero, presentando un acuífero de permeabilidad alta dado el origen aluvial de los materiales que integran buena parte del término. Se trata de acuíferos libres conectados hidrológicamente con la red hidrográfica actual, lo que les confiere una alta capacidad de recarga a partir de la infiltración del agua de lluvia y del flujo subterráneo del Acuífero Terciario infrayacente; sin embargo y debido a su permeabilidad y proximidad a la superficie son muy vulnerables a la contaminación.

La irregularidad de las lluvias y la escasa profundidad de la red hidrográfica, en parte alterada por la secular explotación agrícola, hace que algunos barrancos y arroyos nazcan en las terrazas altas, desapareciendo en las zonas llanas tras un corto recorrido.

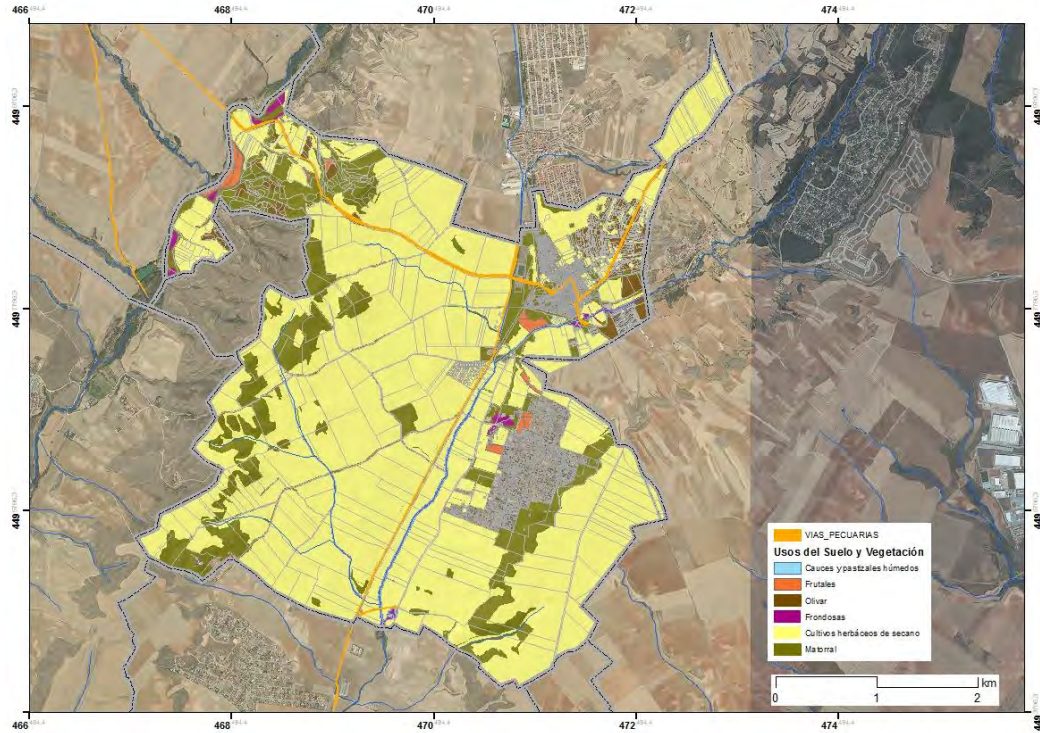
## 5.10 VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.

### 5.10.1 ASPECTOS GENERALES.

Valdeavero es un municipio eminentemente agrícola, con escasos elementos de vegetación natural. El uso agrario continuado ha producido una alteración de las condiciones naturales, dotándole sin embargo de un altísimo valor faunístico sobre todo de aves esteparias propias de las campiñas agrícolas.

El aprovechamiento agrícola mayoritario es el de cultivo de cereal, seguido de una concentración significativa de parcelas dedicadas al cultivo de olivares al oeste del núcleo de Valdeavero. Fuera de las tierras cultivadas, la vegetación predominante es la de matorral.

Se trata por tanto de un territorio muy modificado por el hombre y dedicado, fundamentalmente, a la agricultura.



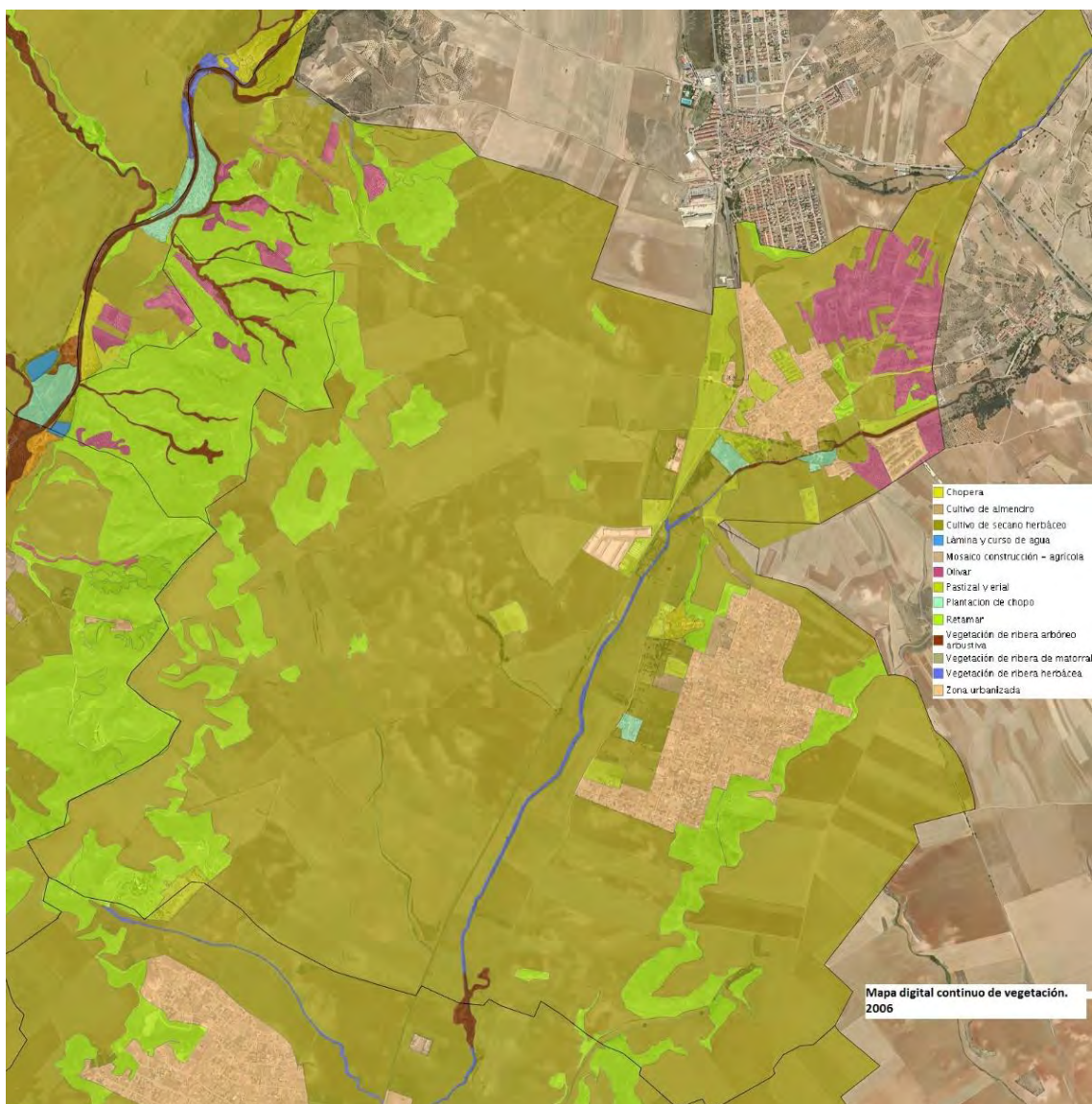
**Figura 18 : Usos del suelo según el Segundo Inventario Forestal Nacional.**

El término municipal de Valdeavero pertenece al dominio de la vegetación continental y acidófila, propia del clima mediterráneo continental, que se sitúa en la campiña del río Henares sierra y que se caracteriza por suelos ricos y por los sustratos arenosos.

Biogeográficamente se enmarca la provincia de la región Mediterránea: Provincia Mediterránea Ibérica Central (subprovincia Castellana, sector Manchego, distrito Bajomatritense), ocupando el piso mesomediterráneo superior.

### **5.10.2 DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.**

Debido tanto a su situación geográfica como a las características fisiográficas del término municipal de Valdeavero, los usos del suelo que sobre él se han desarrollado presentan escasa variedad, si bien pueden diferenciarse en aquellos propios de la campiña de secano, aquellos que se sitúan sobre los terrenos alomados provistos de vegetación natural de matorral, y aquellos propios de los cursos fluviales, dominados por fresnedas, choperas y pastizales.



**Figura 19: Unidades de vegetación.**

Con arreglo a la información disponible en la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, en el término municipal se establecen los siguientes usos:

#### 1. RETAMARES:

La especie predominante es la *Retama sphaerocarpa* constituyendo, en muchos casos, formaciones monoespecíficas. Algunas de las especies acompañantes son: *Genista scorpius*, *Crataegus monogyna* y *Lavandula stoechas subsp. pedunculata*. Estas formaciones se sitúan en zonas marginales no aptas para el cultivo debido a sus pendientes y proporcionan discontinuidades entre los cultivos de cereal.

#### 2. PASTIZALES Y ERIALES:

Se distribuyen por toda el área. Los pastizales están constituidos por especies herbáceas que se agostan en verano, frecuentemente salpicadas de leñosas y que son aprovechados mediante pastoreo extensivo. En los eriales hay especies anuales oportunistas, colonizadoras y de un marcado carácter nitrófilo, con densidades muy variables dependiendo del grado de abandono.

### 3. VEGETACIÓN DE RIBERA ARBÓREO-ARBUSTIVA:

Presente en todos los ríos y arroyos principales, está constituida fundamentalmente por *Populus nigra*, *Fraxinus angustifolia* y *Salix fragilis*. Las unidades más extensas se localizan a lo largo del río y Torote. En determinadas zonas aparecen otras especies acompañantes como: *Tamarix sp.* (sobretudo en el río Torote), y *Ulmus minor* (en pequeñas zonas del arroyo de Camarmilla). Las fresnedas más extensas, cartografiadas de manera independiente de la vegetación de ribera, se sitúan en el río Torote.

### 4. CULTIVOS AGRÍCOLAS DE SECANOS

En cuanto a los tipos de cultivos, existe un claro dominio de los cultivos herbáceos. Su superficie supone más del 90 por 100 del total de las tierras labradas en el municipio. La mayoría de estos cultivos son de trigo y cebada, ocupando ambos cultivos superficies similares. La diversificación de cultivos es, por tanto, baja, si bien aparece una superficie destacable de olivares y de cultivos de almendros.

En la siguiente imagen se indica el ámbito de los diferentes usos sobre la ortofoto del término municipal.

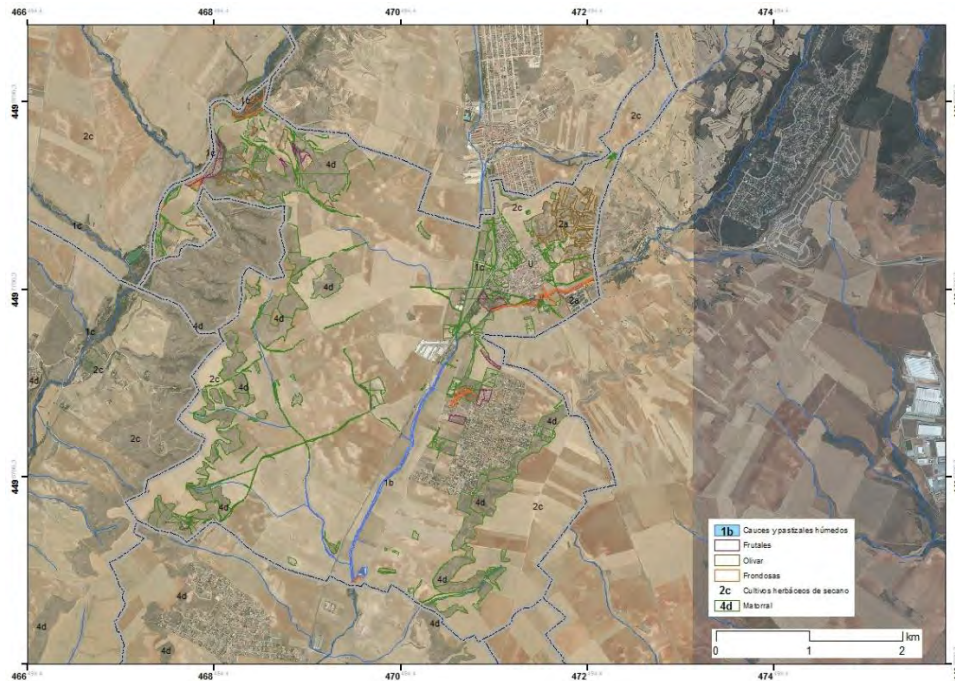


Figura 20: Usos del suelo sobre ortofoto del término municipal.

#### 5.11 HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO.

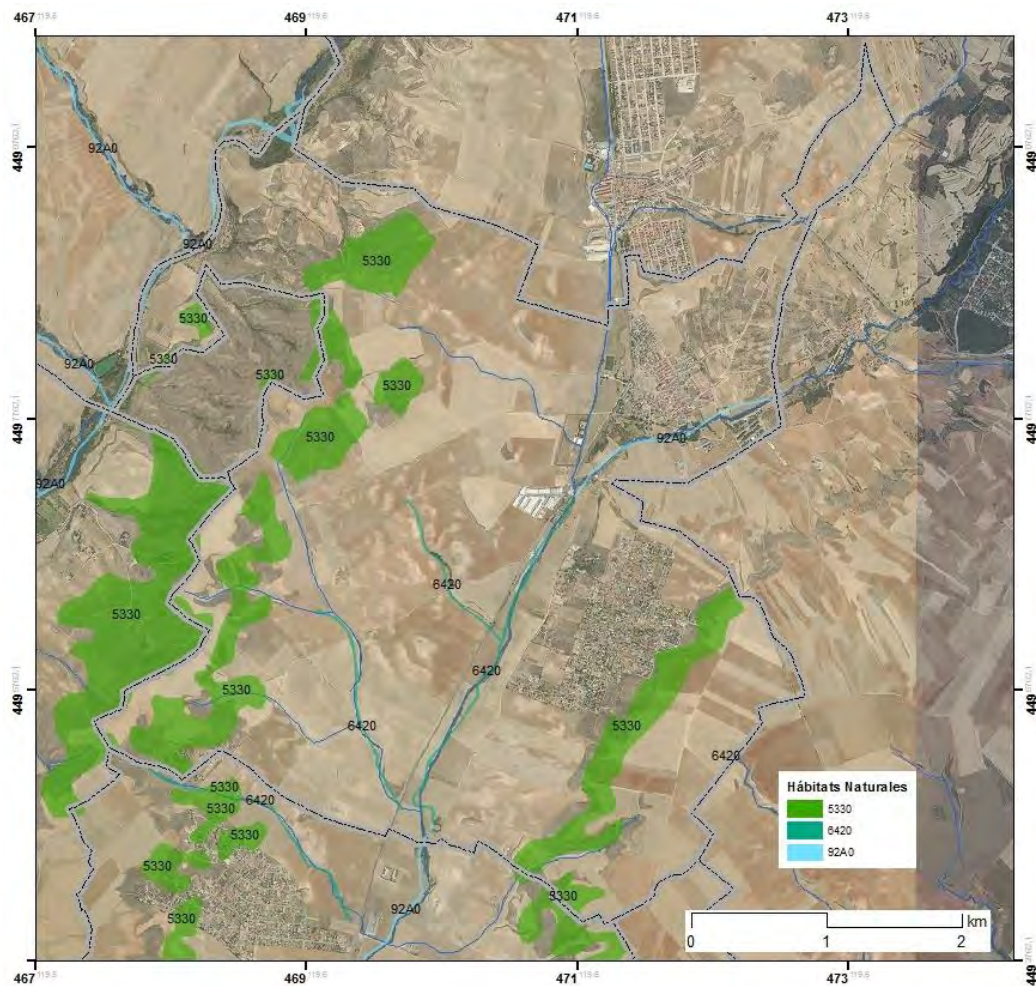
En el municipio se distinguen 3 tipos de hábitats de los señalados en el Anexo I de la Directiva Hábitats, ninguno de ellos clasificados como prioritarios.

Los tres tipos coinciden con la escasa superficie de vegetación natural del municipio, destacando los matorrales termomediterráneos como el hábitat natural que ocupa mayor superficie.

En lo que respecta al grado de fragmentación, los tipos de hábitats ligados al agua, como los bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* y los prados húmedos, están más fragmentados que los matorrales termomediterráneos.

CÓDIGO NATURA 2000	TIPO DE HÁBITAT
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
92A0	Bosques de galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i>

**Tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva Hábitats 92/43/CEE presentes en Valdeavero.**



**Figura 21: Hábitats naturales de Interés Comunitario.**

A continuación, se describen los tipos de hábitats de interés comunitario:

**1. 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.**

Está formado por matorrales termomediterráneos y pre-estépicos de *Retama sphaerocarpa* y otras leguminosas como *Genista scorpius* y *Genista hirsuta*, así como tomillares. Es el tipo de hábitats de interés comunitario más abundante en el Espacio. Se distribuye por gran parte del municipio.

**2. 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.**

Los prados húmedos son comunidades de hierbas altas (gramíneas, juncáceas y ciperáceas en su mayoría) que necesitan que la capa freática sea accesible a las raíces durante todo el año. Por este motivo permanecen verdes durante el verano. Forma bandas estrechas en las orillas de ríos, arroyos y lagunas y pueden evolucionar hacia

alamedas de *Populus alba*. También son habituales en hondonadas que acumulan agua durante las lluvias. Tienen una gran riqueza florística y ocupan una superficie importante a lo largo del arroyo Camarmilla y otros arroyos del municipio.

### 3. 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Las saucedas y choperas crecen ligadas a los ríos y arroyos, en bandas de vegetación más o menos cercanas al cauce. Las formaciones arbustivas de sauce suelen situarse más cerca del agua, al estar mejor adaptadas a las avenidas. Algunas de las especies características son: *Salix alba*, *S. salvifolia* y *S. triandra*. En zonas más estables, estas saucedas son sustituidas por choperas de *Populus alba* y *P. nigra*. Junto con estas especies, aparecen otras como *Crataegus monogyna*, *Fraxinus angustifolia* y *Tamarix gallica*, así como lianas, helechos, carrizales y junqueras. En las zonas más alejadas del cauce aparecen los olmos (*Ulmus minor*).

## 5.12 ÁRBOLES SINGULARES.

---

Se ha consultado la lista de árboles singulares que incorpora el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid (Anexo E del Real Decreto 18/1992, de 26 de marzo y posteriores modificaciones hasta el 15 de enero de 2018) y en el término municipal de Valdeavero no existen ejemplares de árbol catalogados por su singularidad.

## 5.13 PAISAJE

---

### 5.13.1 APROXIMACIÓN A LA VALORACIÓN DEL PAISAJE.

El Paisaje como un activo esencial del territorio, y como un recurso ambiental, cultural y económico para el desarrollo local, ha ido adquiriendo en las últimas décadas una consideración creciente.

Según el Convenio Europeo del Paisaje -elaborado en el seno del Consejo de Europa y aprobado finalmente en octubre del año 2000 en Florencia-, el paisaje se define como “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”.

Se trata, por tanto, de la percepción del territorio, de cualquiera, ya que se refiere “tanto a los paisajes que puedan considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos o degradados”; y su carácter, resultado de la acción de la sociedad sobre la naturaleza y sobre los paisajes recibidos.

La atención se dirige al conjunto del territorio, sin distinción entre partes urbanas, periurbanas, rurales y naturales; y no se limita a los elementos culturales, artificiales o naturales. Además, se reconoce el paisaje como “un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones”.

Por ello, la variable paisajística debe ser necesariamente contemplada en los trabajos de análisis y diagnóstico, pues deberá también orientar los objetivos, estrategias y criterios del Plan General en materia de protección, ordenación y gestión paisajística. Con ello se debe garantizar que la implantación de usos y actividades se realice respetando los valores paisajísticos del territorio.

### 5.13.2 CARACTERIZACIÓN INICIAL.

El paisaje ofrece pocos contrastes, estando el 90% del territorio no urbanizado dedicado a la explotación agrícola. Este uso agrario tradicional fundamentado en la

explotación agrícola de secano ha hecho de Valdeavero un municipio paisajísticamente monótono, y escasamente arbolado.

La escasa variedad de los usos del suelo solo se ve interrumpida por pequeñas parcelas dedicadas a cultivos de almendros u olivares, y por los interfluvios con zonas de cierta pendiente donde se desarrolla la escasa vegetación natural del municipio, dominada por especies arbustivas de matorral y pastizales. Además, son reseñables una serie de vaguadas de escasa entidad, afluentes del arroyo de Camarmilla, sobre las que se desarrollan juncales y pastizales húmedos.

### **5.13.3 ENFOQUE DEL ANÁLISIS.**

El análisis del paisaje de Valdeavero está recogido en dos estudios realizados por la Comunidad de Madrid:

1. Estudio de Paisaje 2006: “Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid”, elaborado en 2006 por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial, perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. Este documento recoge:
  - a. Una identificación de las Unidades de Paisaje para el conjunto de la Comunidad Autónoma.
  - b. Una caracterización de los Tipos de Paisaje, que integra unidades de paisaje similares en su estructura y organización.
2. Atlas Medio Ambiente 2007: “Atlas. El Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid”, elaborado en 2007 por la Dirección General de Promoción y Disciplina Ambiental, perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. Este documento recoge:
  - a. Una identificación de las Unidades de Paisaje por cuencas hidrográficas para el conjunto de la Comunidad Autónoma.
  - b. Un análisis de la calidad visual y la fragilidad de cada una de las unidades de paisaje.

Estos dos documentos están realizados con metodologías diferentes, por lo que, consecuentemente, presentan ligeras diferencias en los resultados. En todo caso ambos análisis ofrecen perspectivas complementarias por lo que se han tomado como base para el estudio del paisaje que caracteriza el término municipal.

En consecuencia, se clasificarán en primer lugar los tipos y unidades de paisaje identificados en el término municipal, para posteriormente definir y analizar las distintas cuencas visuales que se han detectado.

### **5.13.4 TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE.**

El Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid identifica el término municipal dentro del Tipo de Paisaje 46: Campiñas del Jarama – Henares. Este tipo de paisaje comprende el territorio localizado entre ambos ríos y se define como un paisaje de campiñas, modeladas sobre los materiales detríticos neógenos de la cuenca sedimentaria.

Valdeavero muestra algunas de las características de este tipo de paisaje, ejemplar de las campiñas de labor de secano de la Comunidad de Madrid. Los cultivos de secano se complementan con la aparición de otros cultivos –siendo el olivar el principal en el caso de Valdeavero-; en las zonas de más pendiente, con amplias zonas de retamares;



así como con la aparición puntual de vegetación de ribera, especialmente en el río Torote. Todos estos elementos, si bien puntuales, otorgan diversidad al paisaje.

Las zonas cultivadas se caracterizan por un parcelario de medianas dimensiones. La estabilidad es la nota más característica de los aprovechamientos agrarios de esta zona.

Este tipo de paisaje se ve también marcado por la concentración de los asentamientos humanos, si bien estos determinan las dinámicas más relevantes del paisaje como son los crecimientos residenciales y de zonas de actividad económica, con la aparición de urbanizaciones unifamiliares de grandes dimensiones.

En cuanto a las Unidades de Paisaje, el análisis arroja resultados ligeramente diferentes pero similares en los dos estudios analizados, conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes.

### 5.13.5 EL ATLAS DEL MEDIO AMBIENTE 2007.

En primer lugar, en el Atlas de Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid el término municipal de Valdeavero pertenece a tres unidades de paisaje: La unidad "Arroyo de Camarmilla", la unidad "Ribatejada" y la unidad de "Meco". En la siguiente figura se recoge la delimitación de estas tres unidades en el término municipal:

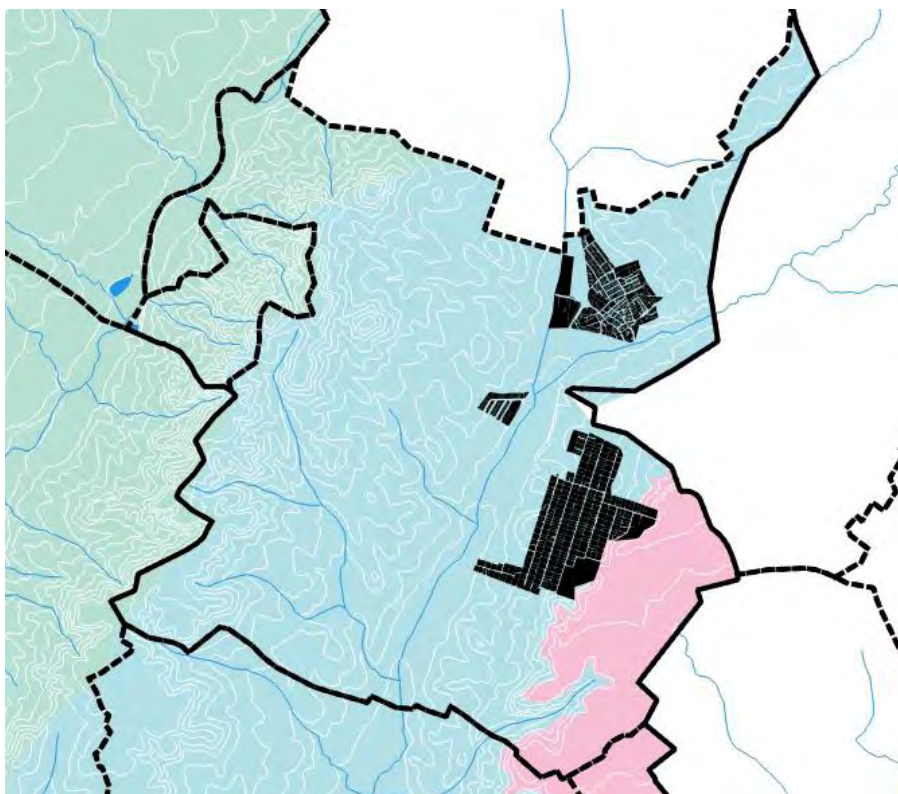


Figura 22: Unidades de Paisaje en el Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Arroyo de Camarmilla	
Ribatejada	
Meco	

1. La unidad H02. Arroyo de Camarmilla es la de mayores dimensiones, y la que abarca además un mayor porcentaje de la superficie municipal. Abarca el territorio que comprende el valle del Arroyo Camarmilla, desde el límite de la comunidad hasta el final del término municipal de Camarma de Esteruelas.
2. La unidad H01. Ribatejada comprende una pequeña parte en el extremo noroeste del municipio, situado en la margen izquierda del río Torote y en contacto con términos municipales de Ribatejada y Torrejón del Rey.
3. Por último, la unidad H05. Meco comprende la franja al sureste del municipio, y que discurre desde Valdeaveruelo hasta Camarma de Esteruelas, colindante con los municipios de Villanueva de la Torre y Meco.

En la siguiente tabla se recogen algunas de las principales características de estas tres unidades:

Código Unidad	Nombre de la Unidad	Superficie (Has)	Altitud media (m)	Entidades urbanas	Elementos fisiográficos	Vegetación	Ríos Arroyos
H01	Ribatejada	3.840	729	Ribatejada, Serracines, Valdeavero	Llanuras aluviales y terrazas; terrazas; Interfluvios y vertientes: vertientes-glacis; cuestras y vertientes; barrancos y vaguadas; terrazas	Secanos; Secanos con matorral/arboles; Retamares; Matorral acidófilo de pequeña talla.	Torote
H02	Arroyo de Camarmilla	5.041	696	Camarma de Esteruelas, Valdeavero	Llanuras aluviales y terrazas; terrazas; fondos de valle; Interfluvios y vertientes: vertientes-glacis; barrancos y vaguadas; terrazas	Secanos; Regadíos; Retamares	Camarmilla
H05	Meco	4.283	673	Meco, Valdeavero	Llanuras aluviales y terrazas; terrazas; glacis-terrazas; Interfluvios y vertientes: taludes y escarpes; barrancos y vaguadas; terrazas	Secanos; Regadíos	--

### 5.13.6 EL ESTUDIO DE PAISAJE DE 2006.

Por otra parte, la identificación de unidades de paisaje recogida en el Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid resulta ligeramente diferente en la delimitación, si bien recoge tres unidades de paisaje que, en términos generales, resultan semejantes a las señaladas en el Atlas.

1. **La Unidad 46.2.** Labores del alto valle de Camarmilla tiene una superficie de 2.462 Ha. Comprende el valle y las cuestras tendidas del Arroyo Camarmilla, desde el límite de la Comunidad hasta las inmediaciones de Camarma de Esteruelas, por lo que abarca la parte norte de la unidad H02. Arroyo de Camarmilla recogida en el Atlas.
2. **La Unidad 46.6.** Sotos y cuestras con labor de la margen izquierda del Torote, con una superficie de 1.846 Ha, comprende los términos municipales de Ribatejada, Fresno de Torote y Daganzo, limitándose su presencia en Valdeavero al extremo noroeste. Coincide por tanto con la recogida como unidad H01. Ribatejada, si bien esta última se extiende también a la margen derecha del río.

3. **La Unidad 46.1.** Labores de Meco comprende los términos de Meco, Camarma de Esteruelas y Valdeavero, localizándose en el caso de este último en una franja al sureste, que discurre paralela al límite municipal. Dentro de Valdeavero su delimitación resulta coincidente con la unidad H05. Meco, si bien fuera del término municipal su extensión es menor, abarcando solo el territorio hasta llegar al núcleo urbano de Meco.

### **5.13.7 LAS CONCLUSIONES.**

A tenor de lo anterior, se puede reconocer que a pesar de las divergencias metodológicas y de planteamiento que tienen ambos estudios, ambos recogen una caracterización coincidente del paisaje del término municipal, identificándose claramente tres unidades de paisaje diferenciadas.

1. En primer lugar, la Unidad de Paisaje del Arroyo Camarmilla, que discurre a lo largo del valle de este, y abarca el mayor porcentaje del suelo municipal. Se trata de un paisaje marcado por los terrenos de labor de secano, con elementos puntuales de retamar en las zonas de mayores pendientes que otorgan una cierta diversidad al paisaje.
2. En segundo lugar, la Unidad de Paisaje del río Torote, localizada en el extremo noroeste en el fondo de valle y las cuestas de la margen izquierda del río Torote. Es un ámbito con un paisaje más diverso en el que se alternan los terrenos de labor de secano con las zonas de matorral, el olivar y la vegetación de ribera.
3. Por último, la Unidad de Paisaje de las labores de Meco, un paisaje marcado por el predominio casi absoluto de los cultivos de secano que se extienden hacia Meco y que constituye un paisaje más monótono.

### **5.13.8 CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.**

El Atlas de Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid recoge para cada una de las unidades de paisaje un análisis de algunos aspectos relevantes que permitirán orientar criterios de protección y gestión del paisaje, tales como:

1. La visibilidad del paisaje, que permite analizar la capacidad para percibir un área de paisaje determinada, así como sus valores.
2. La calidad visual, que se define por las características visuales que según cada caso pueden alcanzar mérito para ser conservado.
3. La fragilidad del paisaje, que puede definirse como la capacidad de un paisaje para “absorber” posibles alteraciones sin perder su calidad.

#### **5.13.8.1 VISIBILIDAD.**

El objeto del análisis visual es determinar las áreas visibles desde cada punto o conjunto de puntos, para una evaluación de la medida en que cada área contribuye a la percepción del paisaje y a la obtención de ciertos parámetros globales que permitan caracterizar un territorio en términos visuales.

El análisis para las unidades de paisaje recogidas en el Atlas del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid arroja los siguientes resultados para las unidades de paisaje localizadas en el término municipal:

COD	UNIDAD	VISIBILIDAD
H02	Arroyo de Camarmilla	Media
H01	Ribatejada	Baja
H05	Meco	Media

Las unidades de Arroyo de Camarmila y de Meco cuentan con una visibilidad media al tratarse de un paisaje llano en el que la además la altura media de la vegetación no genera barreras visuales. La unidad de Ribatejada, que corresponde con el entorno del valle del Torote cuenta en cambio con una visibilidad baja debido tanto a su orografía como a la vegetación de mayor envergadura.

### 5.13.8.2 CALIDAD VISUAL.

La calidad visual de un paisaje se define por las características que percibimos de estos paisajes a través de la visión, y que nos permite una valoración respecto de los méritos de este paisaje para ser conservado. El Atlas de Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid establece un modelo para el análisis de la calidad visual de acuerdo a los siguientes factores:

- Variabilidad altitudinal
- Agua superficial
- Fisiografía
- Vegetación y usos del suelo
- Incidencia antrópica
- Elementos culturales
- Singularidad y rarezas
- Vistas escénicas

Los factores fisiografía, vegetación y usos del suelo, agua e Incidencia antrópica se han combinado para obtener la calidad intrínseca.

Los valores resultantes de la calidad visual intrínseca se han modificado por los valores alcanzados por los índices calculados para la singularidad, la variabilidad altitudinal y la presencia de valores culturales.

Como resultado de este análisis, se establece para las tres unidades un índice de calidad media-baja. En la siguiente tabla se recoge la valoración de estos parámetros para cada una de las tres unidades.

UNIDAD	COD	Calidad Altitudinal	Calidad Agua Superficial	Calidad Fisiográfica	Vegetación y usos de suelo	Elementos culturales	Singularidad y rarezas	Calidad Total
Arroyo de Camarmilla	H02	Baja	Baja	Baja	Media-Baja	No	Media-Alta	Media-Baja
Ribatejada	H01	Baja	Baja	Baja	Media-Baja	No	Media-Alta	Media-Baja
Meco	H05	Baja	Baja	Media	Media-Baja	No	Media-Alta	Media-Baja

### 5.13.8.3 FRAGILIDAD.

La fragilidad visual se puede definir como “la susceptibilidad de un territorio al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él”. Es la expresión del grado de deterioro que un

paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. La fragilidad visual de un paisaje es función inversa de la capacidad de absorción que un territorio es capaz de hacer de las alteraciones sin pérdida de su calidad.

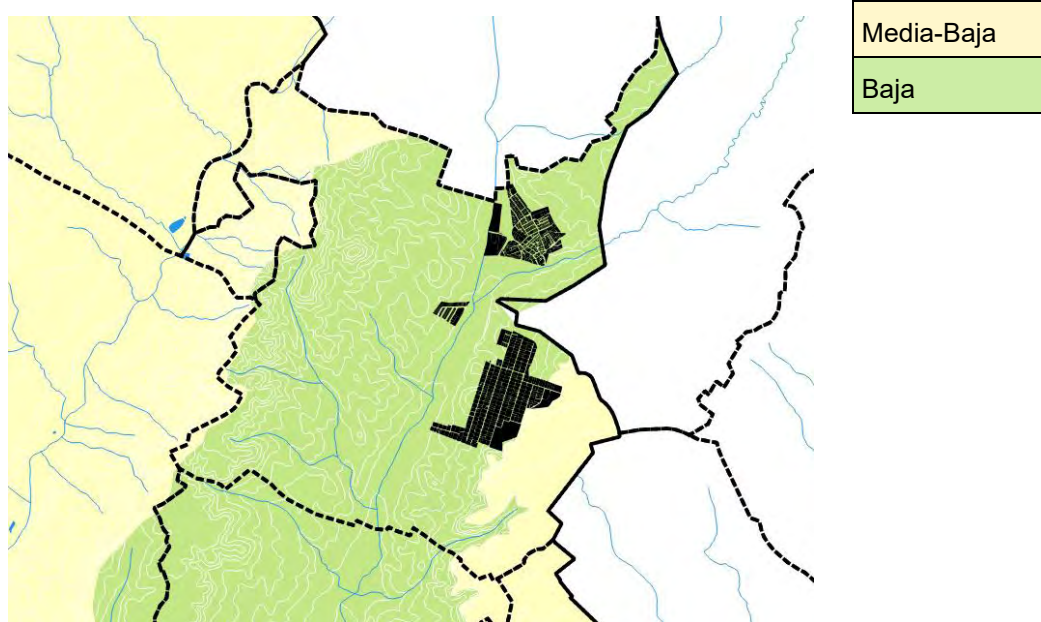


Figura 23: Fragilidad del Paisajes

El análisis arroja una fragilidad Media-baja para el caso de las unidades H01. Ribatejada y H05.Meco, mientras que para la unidad H02. Arroyo de Camarmilla, la fragilidad resultante es baja. Si bien esto implicaría una mayor capacidad del paisaje predominante de Valdeavero para absorber nuevos usos y transformaciones, cabe también señalar que debería valorarse la variabilidad de la fragilidad dentro de las propias unidades. En este aspecto la componente topográfica resultará determinante, generando una mayor fragilidad en las laderas, más visibles y expuestas, y una fragilidad menor en las lomas y los fondos de valle, como también se verá a continuación.

### 5.13.9 ANÁLISIS DE LAS CUENCAS VISUALES.

Como continuación del análisis de la visibilidad, la calidad visual y la fragilidad de las unidades recogido en el Atlas de Medio Ambiente resulta procedente realizar un análisis más pormenorizado de las cuencas visuales desde algunos puntos significativos del municipio.

Este análisis nos permite profundizar sobre la visibilidad del paisaje desde una doble perspectiva. En primer lugar, analizando desde una perspectiva positiva la capacidad para percibir el paisaje del municipio; y en segundo lugar, analizando los posibles impactos que sobre el paisaje pueden tener determinados elementos urbanos, tales como el polígono industrial.

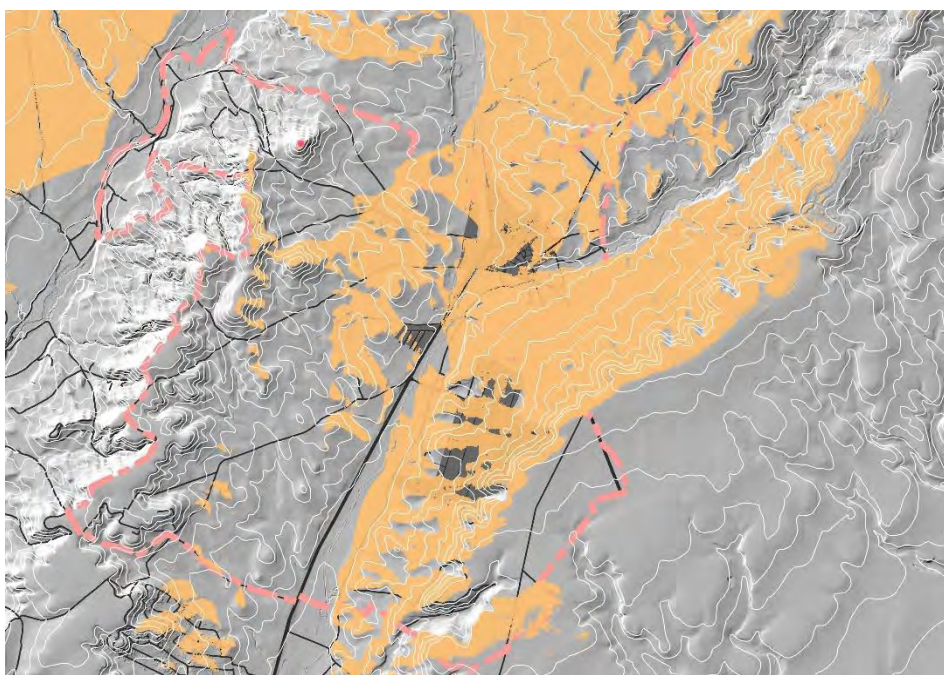
Para ello se han seleccionado una serie de puntos significativos que, por su posición se han considerado adecuados para estudiar la visibilidad de los distintos elementos que conforman el paisaje del municipio:

1. Cabeza Gorda, por ser el punto más elevado del municipio, así como lugar de paso de diversas rutas de senderismo.

2. La calle Pino, en La Cardosa, como punto más elevado de esta y un lugar adecuado para la observación del paisaje desde la margen izquierda del Camarmilla.
3. El entorno del Palomar al ser un espacio de valor patrimonial del municipio cuyas cuencas visuales resultan significativas para la percepción del paisaje del municipio.
4. La carretera M-119 como punto de acceso al municipio, con visuales del fondo de valle y de los elementos más significativos del paisaje urbano.

A continuación, se recogen los mapas de cuencas visuales elaborados para cada uno de estos puntos a partir del Modelo Digital del Terreno (MTD), estableciendo un radio de visión de 25 km.

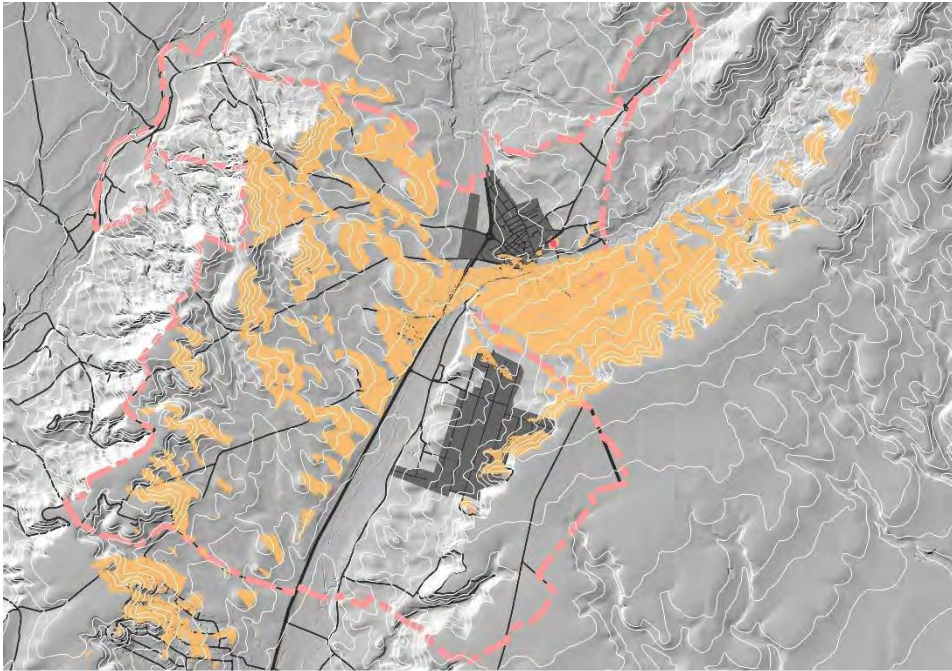
#### 5.13.9.1 CABEZA GORDA.



*Figura 24: Cuenca visual desde Cabeza Gorda*

Como punto más elevado de todo el municipio, Cabeza Gorda es el lugar desde el que se obtienen las mejores visuales del municipio, y especialmente del paisaje del valle y las laderas del Arroyo. La visual desde Cabeza Gorda resulta ejemplar de las cuencas visuales muy definidas y autocontenidas propias de valles como este del Camarmilla o el del Torote, el cual no obstante tiene una menor visibilidad como se veía anteriormente.

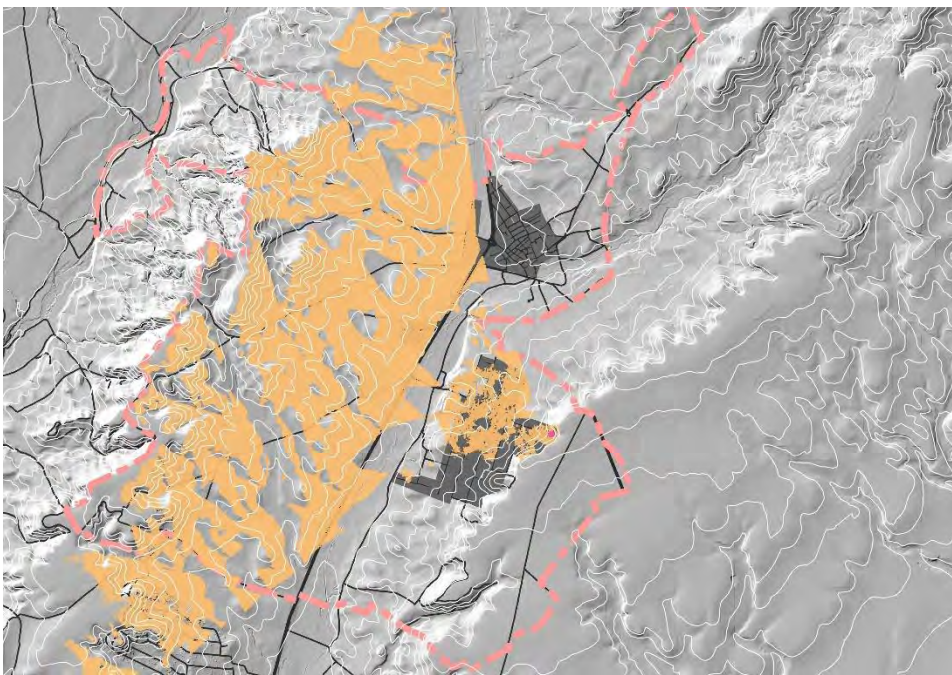
## 5.13.9.2 EL PALOMAR.



*Figura 25: Cuenca visual desde El Palomar*

El Palomar cuenta con unas visuales menos amplias dada su menor altitud y su posición en relación al valle. No obstante, la cuenca visual desde este punto permite la apreciación de la diversidad del paisaje del valle, permitiendo visuales tanto de la margen derecha como de las zonas de cultivo de olivar del entorno del Arroyo Marcuera.

## 5.13.9.3 LA CARDOSA.

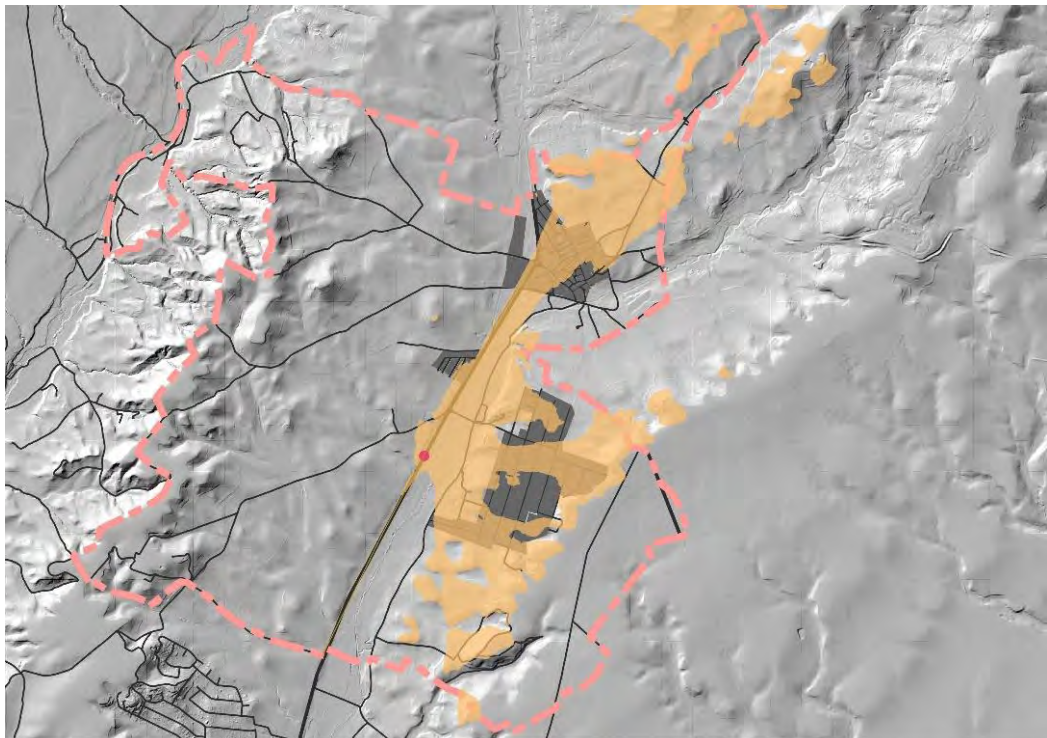


*Figura 26: Cuenca visual desde La Cardosa*

El punto de observación más elevado de La Cardosa corresponde con el final de la calle Pino, lugar desde el cual se genera una visual de las lomas de la margen derecha del Camarmilla. Especialmente significativa resulta en este caso la visual del polígono industrial que, si bien ya aparecía visible desde el Palomar, tiene un considerable impacto sobre el paisaje del valle.

Por otro lado, cabe señalar la falta de visuales desde este punto de las campiñas de labor de Meco, que resultan así difícilmente visibles desde el municipio, a excepción de las vistas desde la salida por la GU-102. No obstante, algunos de los senderos existentes en esta zona -especialmente de aquellos que discurren paralelos al límite entre las unidades del valle del Camarmilla y las labores de Meco- pueden tener un cierto potencial para la valoración de estos paisajes.

#### 5.13.9.4 LA CARRETERA M-119.

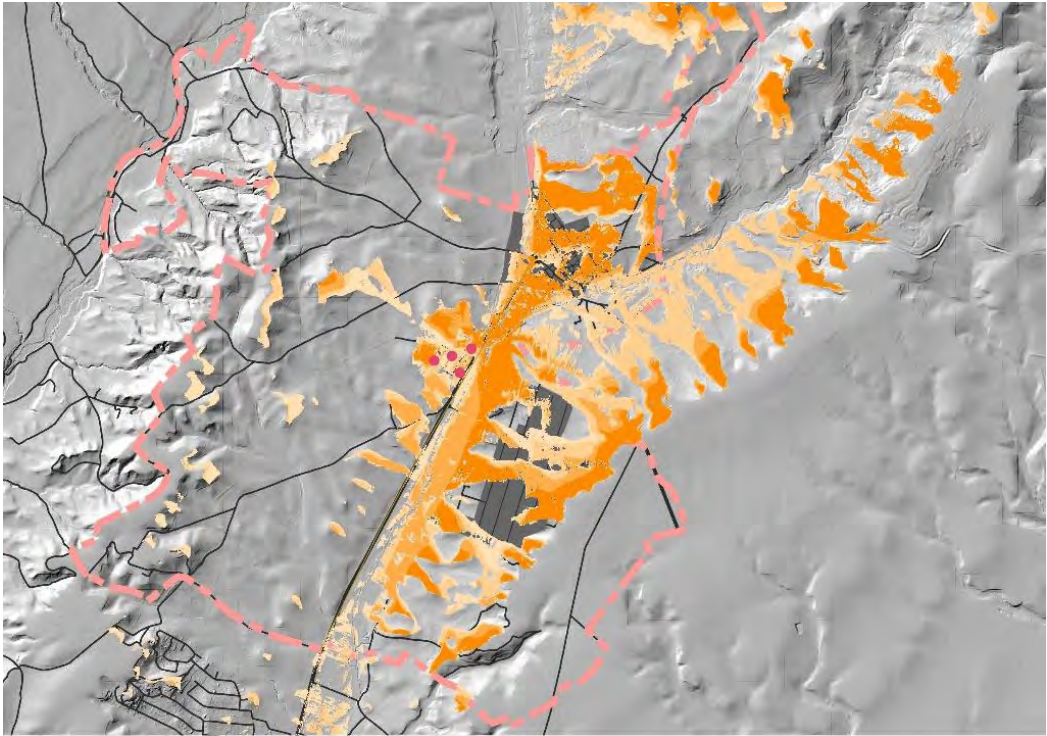


*Figura 27: Cuenca visual desde M-119*

Por último, se ha analizado la cuenca visual desde la zona de acceso al núcleo urbano desde la carretera M-119. Por su localización en el fondo del valle, la carretera cuenta con visuales menos amplias, si bien dispone de buenas visuales de la margen derecha.

Una vez más, el polígono industrial vuelve a aparecer como un elemento significativo de alto impacto en las zonas de aproximación, lo que nos lleva a considerar la pertinencia de una valoración más concreta del impacto del polígono desde otros puntos.





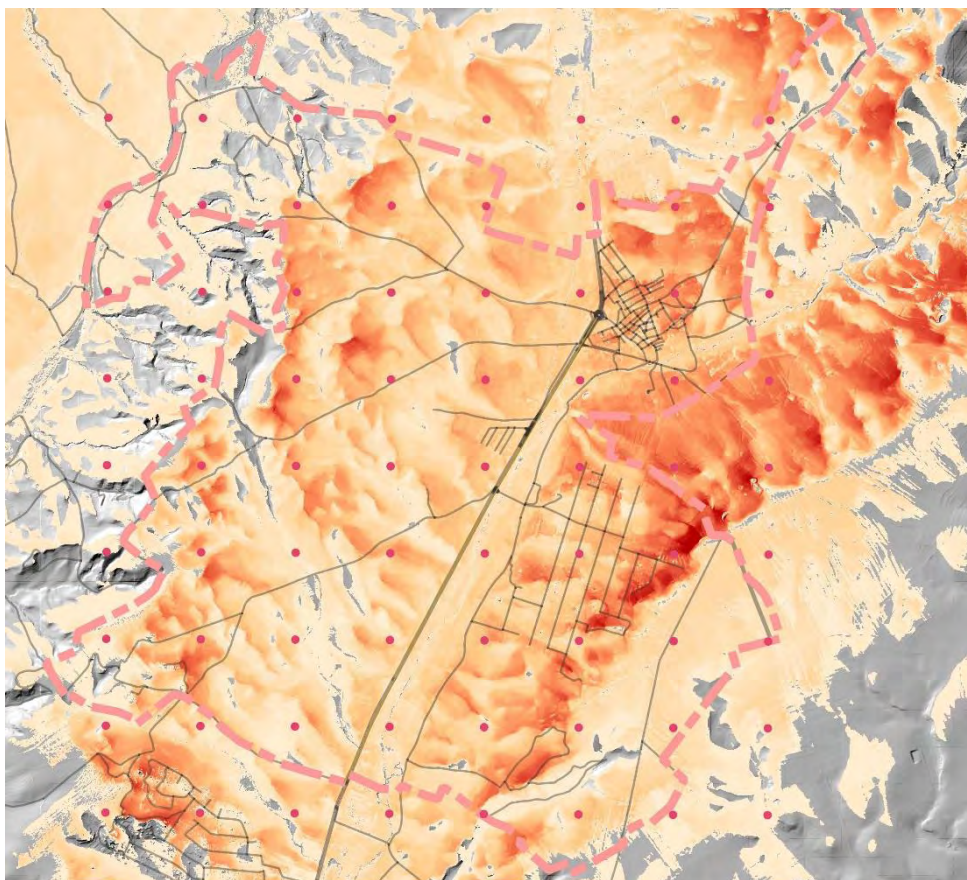
*Figura 28: Cuenca visual inversa del Polígono.*

En la figura anterior se realiza un análisis de la cuenca visual “inversa”, es decir, la identificación de los puntos desde los cuales se visualiza el polígono. Como se puede comprobar, el mayor impacto de este se genera en la margen izquierda del valle, siendo los frentes suroeste, sureste y noreste los más visibles.

#### **5.13.9.5 INTERVISIBILIDAD.**

El cálculo de la intervisibilidad permite un análisis más integral del territorio, ya que nos ayuda a identificar zonas de impactos visuales máximos y mínimos; por un lado, aquellos puntos más visibles y que a su vez permiten mejores visuales; por otro, aquellos espacios más “ocultos”, que pueden resultar adecuados para la localización de actividades necesarias, pero con un impacto visual negativo.

Para ello se establece una malla de puntos con una distribución homogénea en el territorio analizándose, para cada uno de los cuales se calcula tanto la visibilidad desde ese punto de los otros puntos como el grado de exposición visual de este desde el resto de puntos.



*Figura 29: Mapa de intervisibilidad del término municipal.*

La figura recoge en los tonos tendentes al rojo los puntos del municipio más expuestos, que coinciden con las zonas de mayor altura, especialmente el límite entre las unidades del valle del Camarmilla y la zona de labores de Meco. Por el contrario, las zonas más ocultas corresponden con la margen derecha del Camarmilla, la zona de las labores de Meco y la margen izquierda del Torote.

## 5.14 FAUNA

### 5.14.1 ASPECTOS GENERALES.

La fauna constituye uno de los principales valores ambientales del término municipal, quedando totalmente integrado en la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.

Para el conocimiento de la fauna del municipio se ha acudido a datos obtenidos en 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”. A continuación, se reproduce aquellos aspectos del Plan de Gestión relevantes para el Plan General de Valdeavero.

El Espacio Protegido Red Natura 2000 es un territorio de notable valor y relevancia para la conservación de especies de fauna esteparia, forestal y acuática, así como de sus hábitats. La fauna forestal y acuática de interés comunitario aparece asociada principalmente a la vegetación de ribera de los ríos Torote, Henares y Jarama. También

existen importantes comunidades forestales asociadas a diversos parches de vegetación esclerófila de quercíneas y matorrales de leguminosas. La fauna esteparia aparece ligada a los cultivos cerealistas existentes incluidos en el Espacio Protegido, y en menor medida a pequeños regadíos (principalmente, cultivos de alfalfa).

Este territorio acoge una significativa comunidad de fauna amenazada y singular. Entre las poblaciones faunísticas más relevantes del Espacio destacan las especies esteparias: Avutarda común (*Otis tarda*), sisón común (*Tetrax tetrax*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), aguiluchos cenizo (*Circus pygargus*) y pálido (*C. cyaneus*). También incluye otras poblaciones de elevado valor de especies como la carraca europea (*Coracias garrulus*), ganga ortega (*Pterocles orientalis*), bisbita campestre (*Anthus campestris*), calandria (*Melanocorypha calandra*), cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*) y alcaraván (*Burhinus oedicnemus*), entre otras.

La zona se caracteriza también por poseer una alta densidad de conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y liebre (*Lepus granatensis*) lo que favorece que sea de gran importancia para el campeo y la alimentación de ciertas especies rapaces y carroñeras como el águila imperial (*Aquila adalberti*) o el buitre negro (*Aegypius monachus*), que nidifican en otras localidades de la Comunidad de Madrid.

Las cuestas y cantiles de los ríos, junto a las cavidades y grietas asociadas a los mismos, permiten la existencia de diversos refugios de quirópteros de notable interés de conservación: Murciélago de ribera (*Myotis daubentoni*), murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*), murciélago mediano de herradura (*Rhinolophus mehelyi*), murciélago pequeño de herradura (*Rhinolophus hipposideros*), murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*) y murciélago ratonero mediano (*Myotis blythii*).

Por otro lado, los ríos Jarama, Henares y Torote acogen interesantes poblaciones de fauna piscícola catalogada como amenazada o de interés comunitario de conservación. Entre ellas destacan las de barbo comizo (*Barbus comizo*), calandino (*Squalius alburnoides*), cacho (*Squalius pyrenaicus*), bermejuela (*Chondrostoma arcasii*), boga de río (*Chondrostoma polylepis*), colmilleja (*Cobitis paludica*) o lamprehuela (*Cobitis calderoni*). Estos ambientes fluviales aportan también una interesante avifauna, nidificante o invernante, asociada a sus formaciones palustres y riparias: Avetorillo (*Ixobrychus minutus*), rascón (*Rallus aquaticus*), martinete (*Nycticorax nycticorax*), garceta común (*Egretta garzetta*), calamón común (*Porphyrio porphyrio*), martin pescador común (*Alcedo atthis*), aguilucho lagunero occidental (*Circus aeruginosus*).

Según el Inventario Nacional de Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino más reciente, el número de taxones de fauna vertebrada citados en el ámbito del Espacio Protegido asciende a 239, de las que 153 corresponden a aves. Respecto a los restantes grupos taxonómicos, los quirópteros constituyen el grupo de mamíferos más diversificado en el Espacio Protegido (el número de especies de murciélagos citados en el Espacio asciende a 14, siendo 41 especies de mamíferos las existentes). Las comunidades de anfibios y reptiles en el Espacio están compuestas por 30 especies (12 anfibios y 18 reptiles), mientras que las piscícolas aparecen representadas por 15 especies.

#### 5.14.2 ESPECIES CLAVE.

El Espacio Protegido acoge un gran número de especies de fauna, tanto de aves como de otros grupos taxonómicos, que le proporcionan un alto valor de conservación. Según los censos de vertebrados más recientes, en el Espacio Protegido conviven de una manera regular un mínimo de 239 taxones, de los que 153 corresponden a aves. De ellos, 36 especies de aves son consideradas de interés comunitario de conservación, además de otras 13 especies de vertebrados diferentes a aves. En resumen, son 49 especies de vertebrados las que justificaron la declaración de los Espacios Red Natura

2000 propuestos en los interfluvios del Jarama y Henares. Un grupo representativo de estas será considerado en el Plan de Gestión como especies clave para evaluar los objetivos de aplicación del mismo (tabla 1). Para la elección de estas especies se ha tenido en cuenta su condición de “especies paraguas”, cuyos requerimientos ecológicos engloban las necesidades ambientales de la mayoría de las especies de interés comunitario que dieron lugar a la declaración de los espacios protegidos.

ESPECIE	CAT. REG. (1992)	CAT. NAC. (2006)	UNIÓN EUROPEA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESIONES Y AMENAZAS
Avutarda común	Sensib. Alt. Háb.	Interés Especial	Anexo I D. Aves	Bueno	Pérdida hábitat, intensificación agraria, tendidos eléctricos
Sisón común	Sensib. Alt. Háb.	Interés Especial	Anexo I D. Aves	Regular	Pérdida hábitat, intensificación agraria, tendidos eléctricos
Cernícalo primilla	Peligro de Ext.	Interés Especial	Anexo I D. Aves	Bueno	Pérdida hábitat, intensificación agraria, pérdida lugares de cría
Aguilucho cenizo	Vulnerable	Vulnerable	Anexo I D. Aves	Bueno	Pérdida hábitat, intensificación agraria, pérdida de nidadas
Aguilucho pálido	Interés Especial	Interés Especial	Anexo I D. Aves	Bueno	Pérdida hábitat, intensificación agraria, pérdida de nidadas
Ganga ortega	Sensib. Alt. Háb.	Interés Especial	Anexo I D. Aves	Bueno	Pérdida hábitat, intensificación agraria
Quirópteros	Según especie	Según especie	Anexo II. D. Háb.	Regular	Pérdida de refugios, uso fitosanitarios, pérdida hábitat

**Tabla 1. Especies clave de vertebrados de interés comunitario en el Espacio Protegido Red Natura 2000, presentes en Valdeavero**

## 6 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

### 6.1 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:

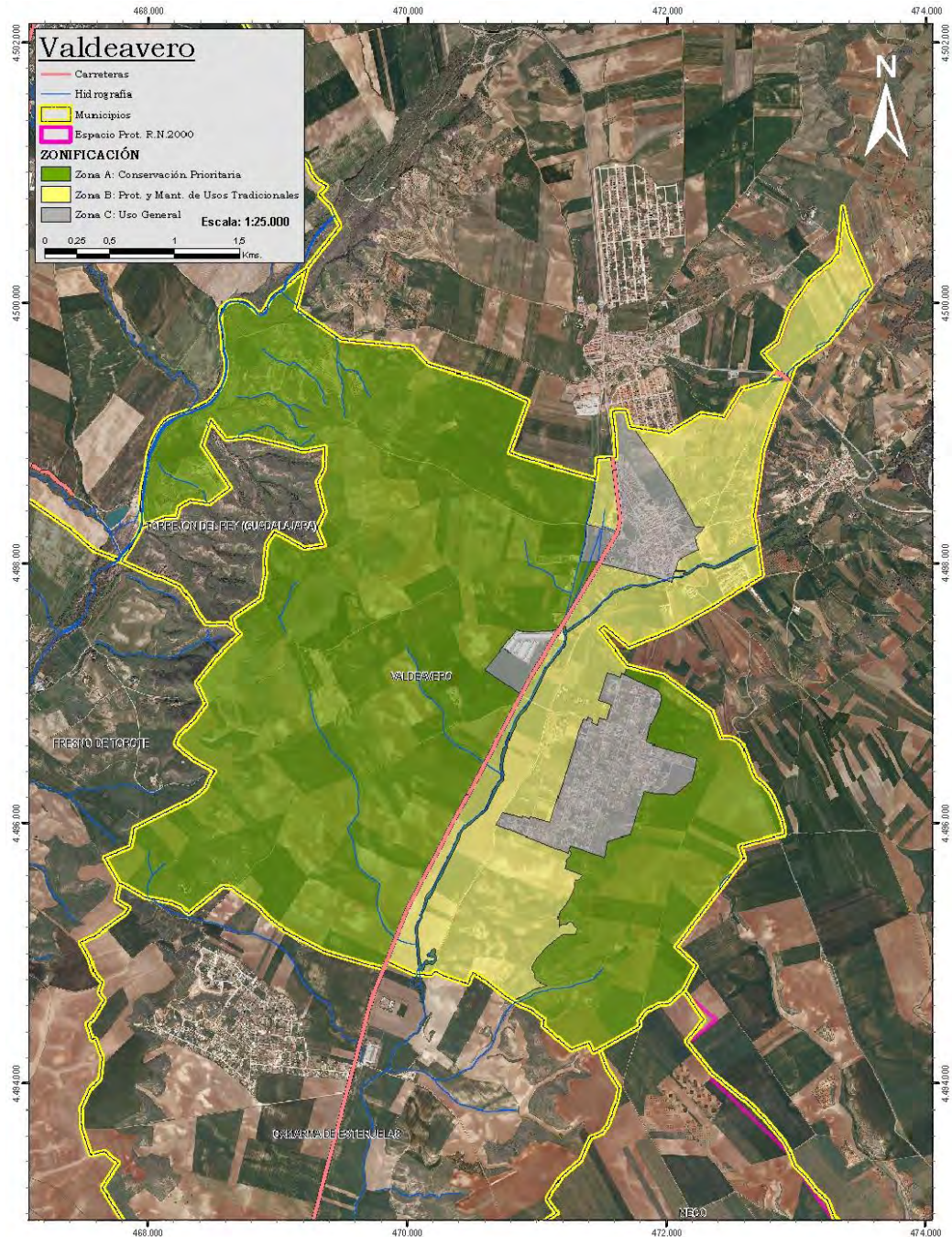
1. Zonas A “Conservación prioritaria”
2. Zona B “Protección y mantenimiento de los usos tradicionales”.
3. Zona C “Uso General”.

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 30: 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.

## 6.2 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 31: 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.

### 6.3 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.

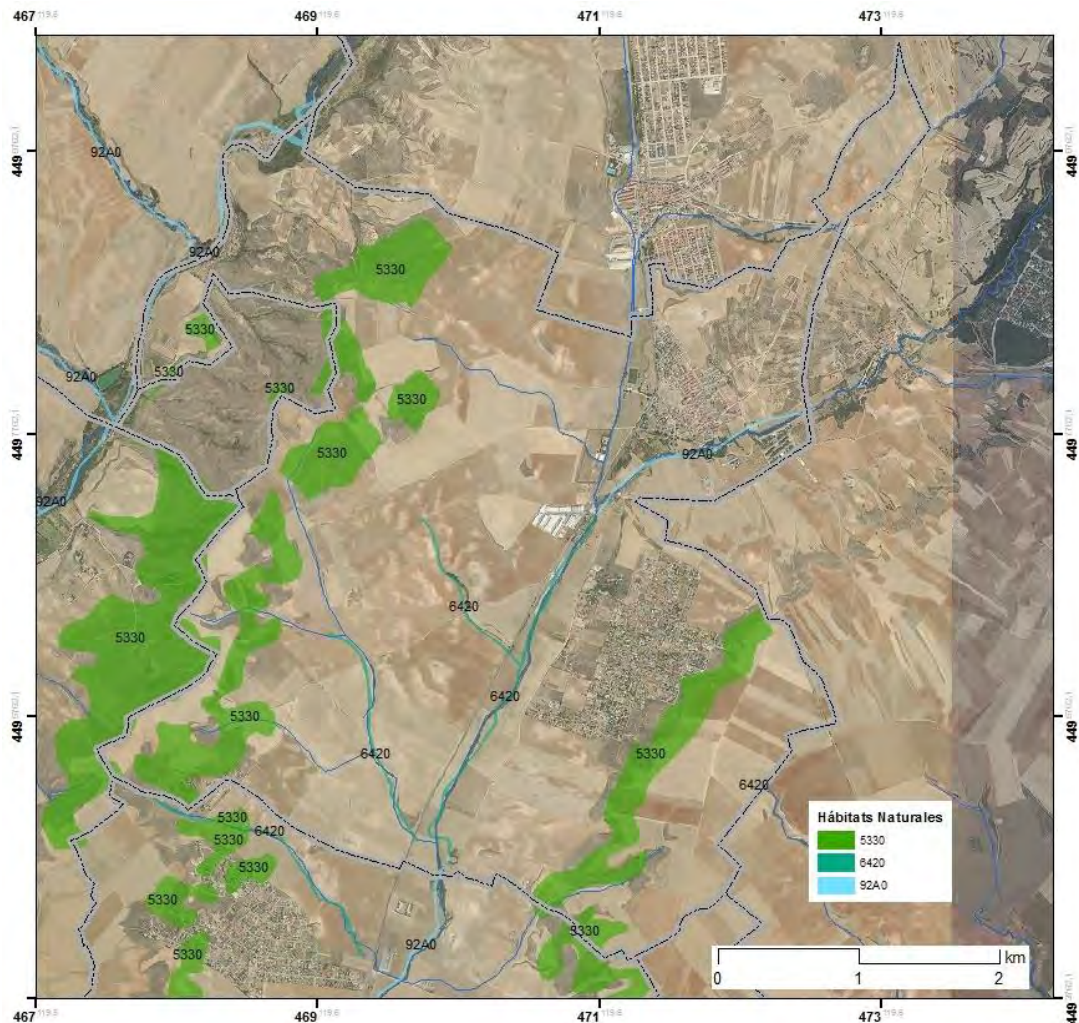


Figura 32: Hábitats naturales de interés en Valdeavero. Fuente: Inventario Nacional de Hábitats. MMA.



**6.3.1 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*.

**6.3.2 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.

**6.3.3 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 los estratos superiores 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.

**6.4 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	CLASIFICACION 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 33: 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.

## 6.5 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.

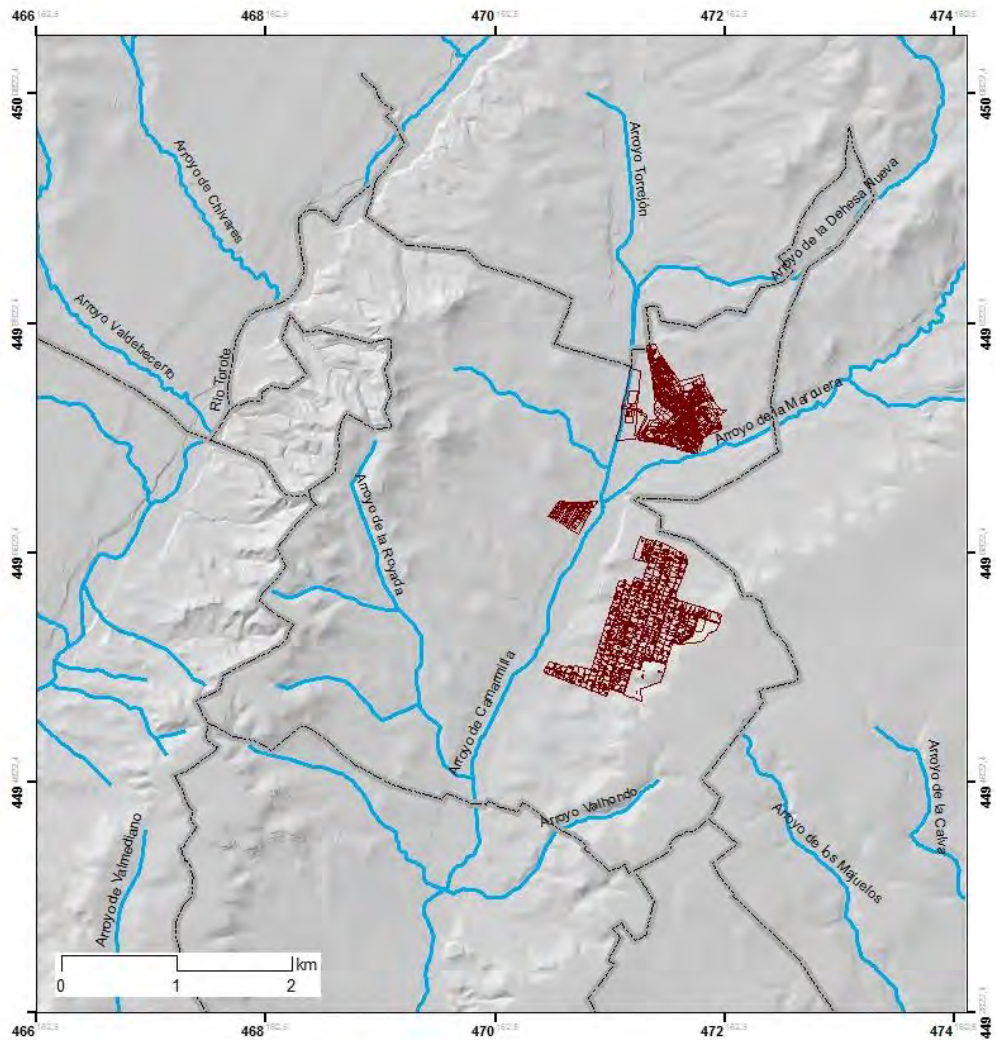
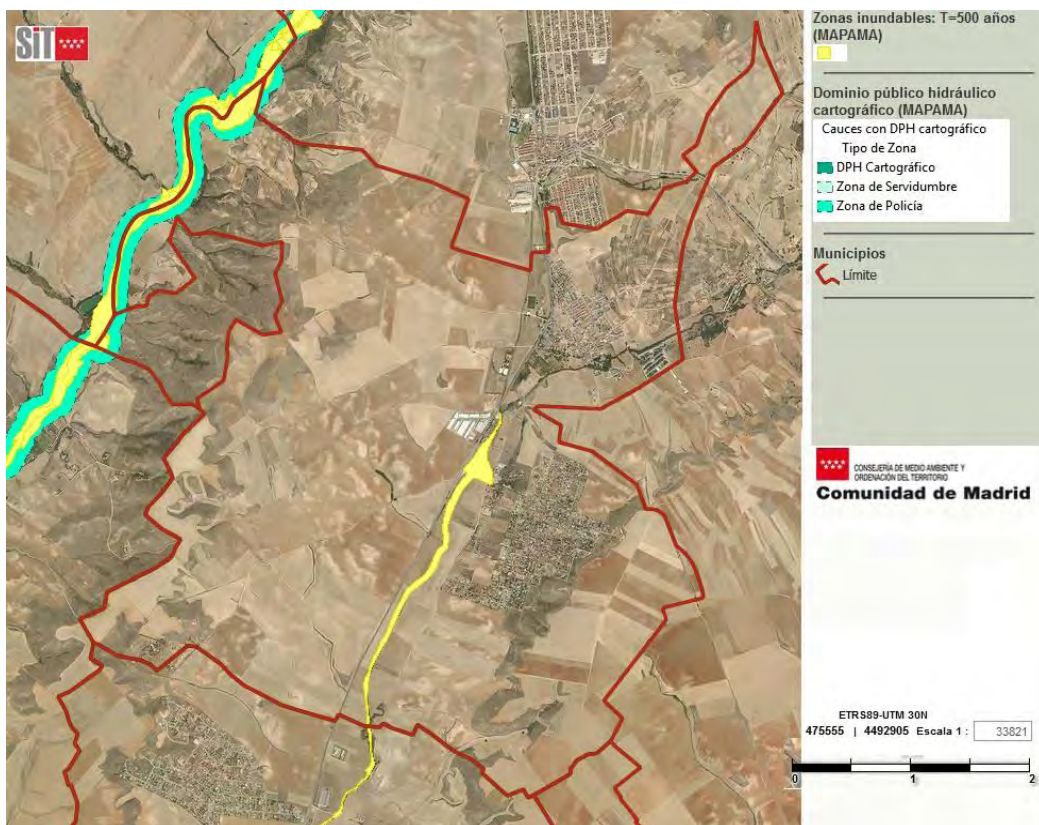


Figura 34: Cauces.

De cara a la preservación su importancia ecológica e hidrológica, se ha definido una zona de afección 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 35: 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.



## 7 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL.

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 naturalísticos, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial Forestal, de Vías Pecuarias, Red Natura o de Aguas.

Es decir, de cara a establecer una clasificación de 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:

- Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- Vías Pecuarias.
- Cauces principales.
- Carreteras.

Todas ellas regidas por una legislación sectorial que establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

A continuación, se explican brevemente cada una de estas afecciones.

### 7.1 ESPACIOS PROTEGIDOS 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.

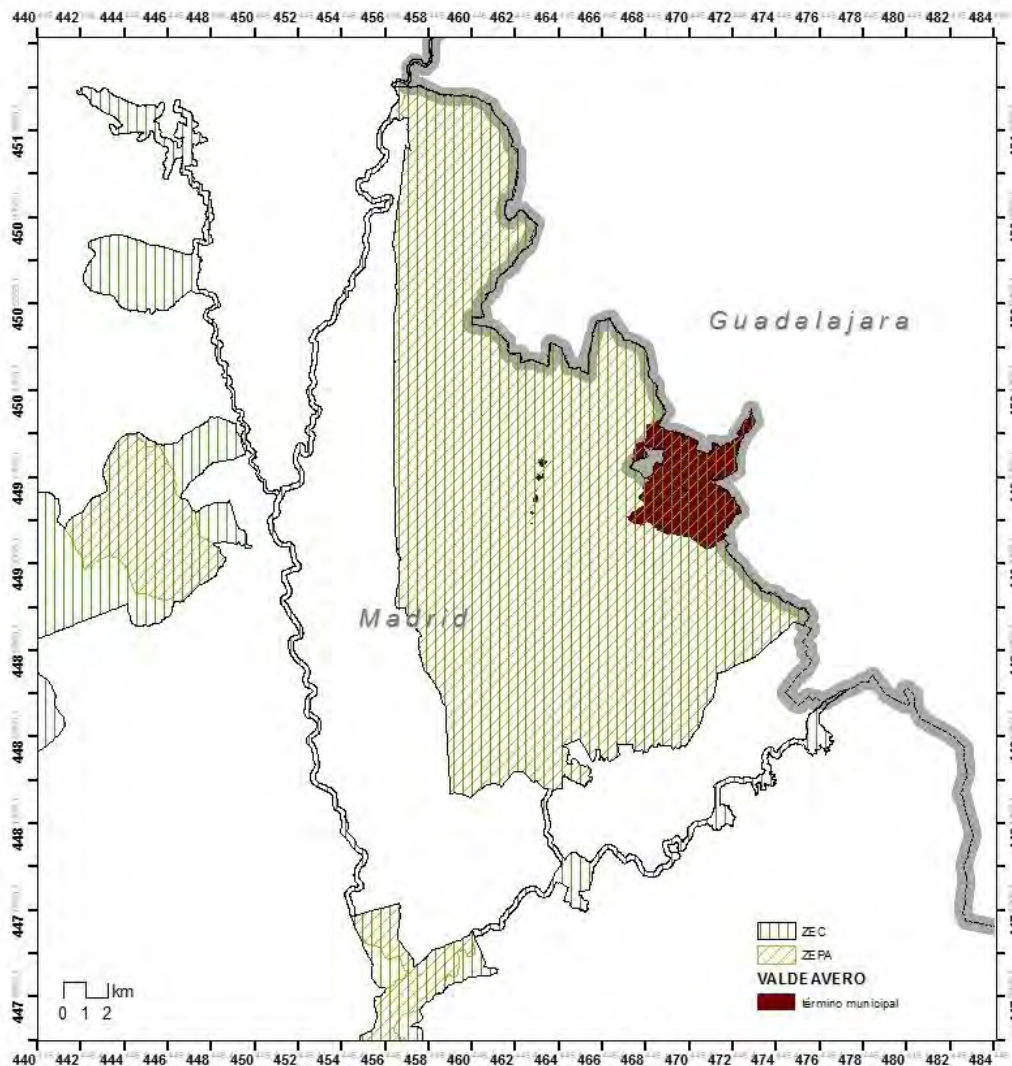


Figura 36: Valdeavero dentro de la Red Natura 2000.

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,

<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



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”, 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.

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

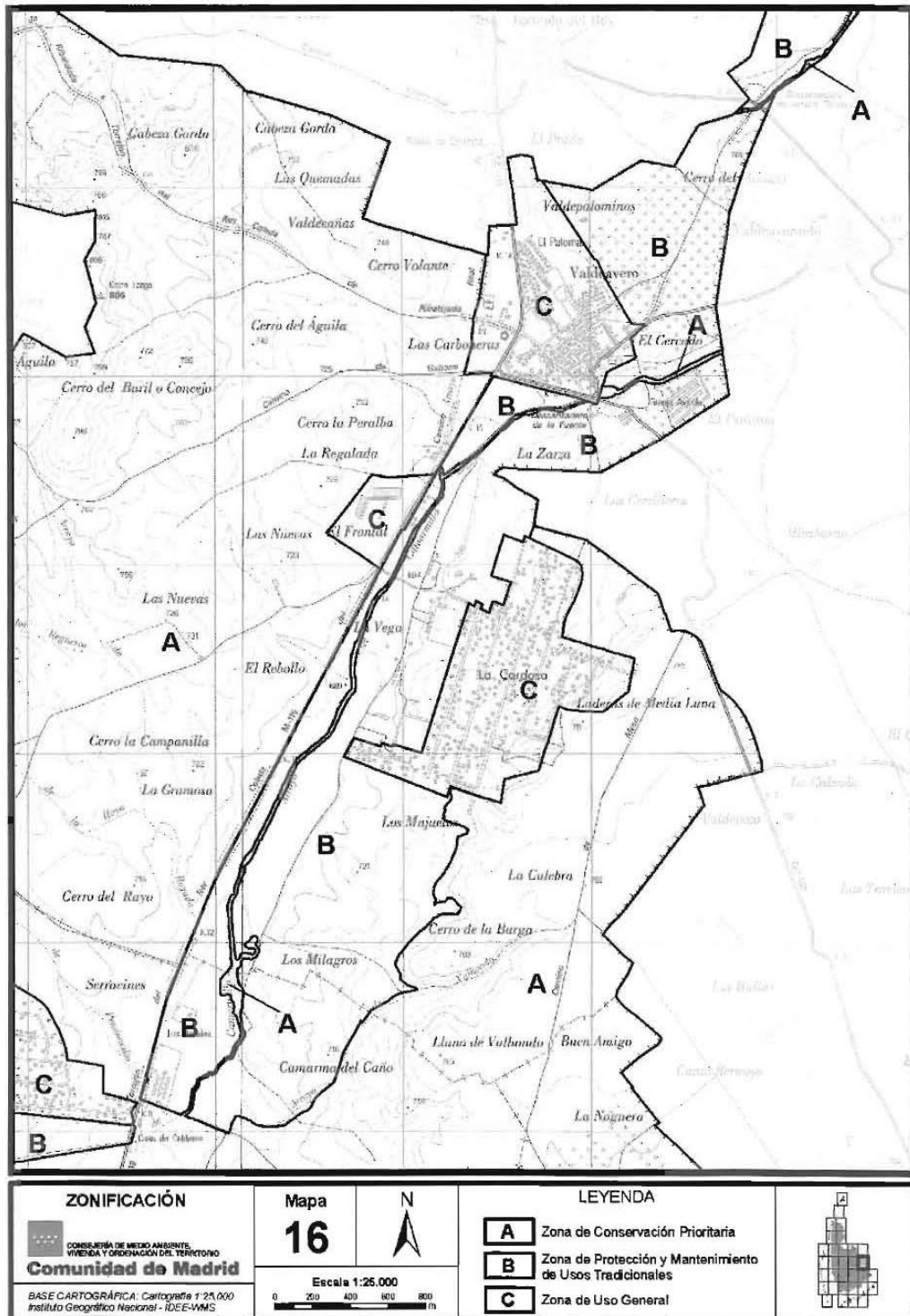


Figura 37: PRUG DE LA ZEC Y ZEPA Ríos Jarama y Henares. Plano de Zonificación.

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.

## **7.2 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.

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.

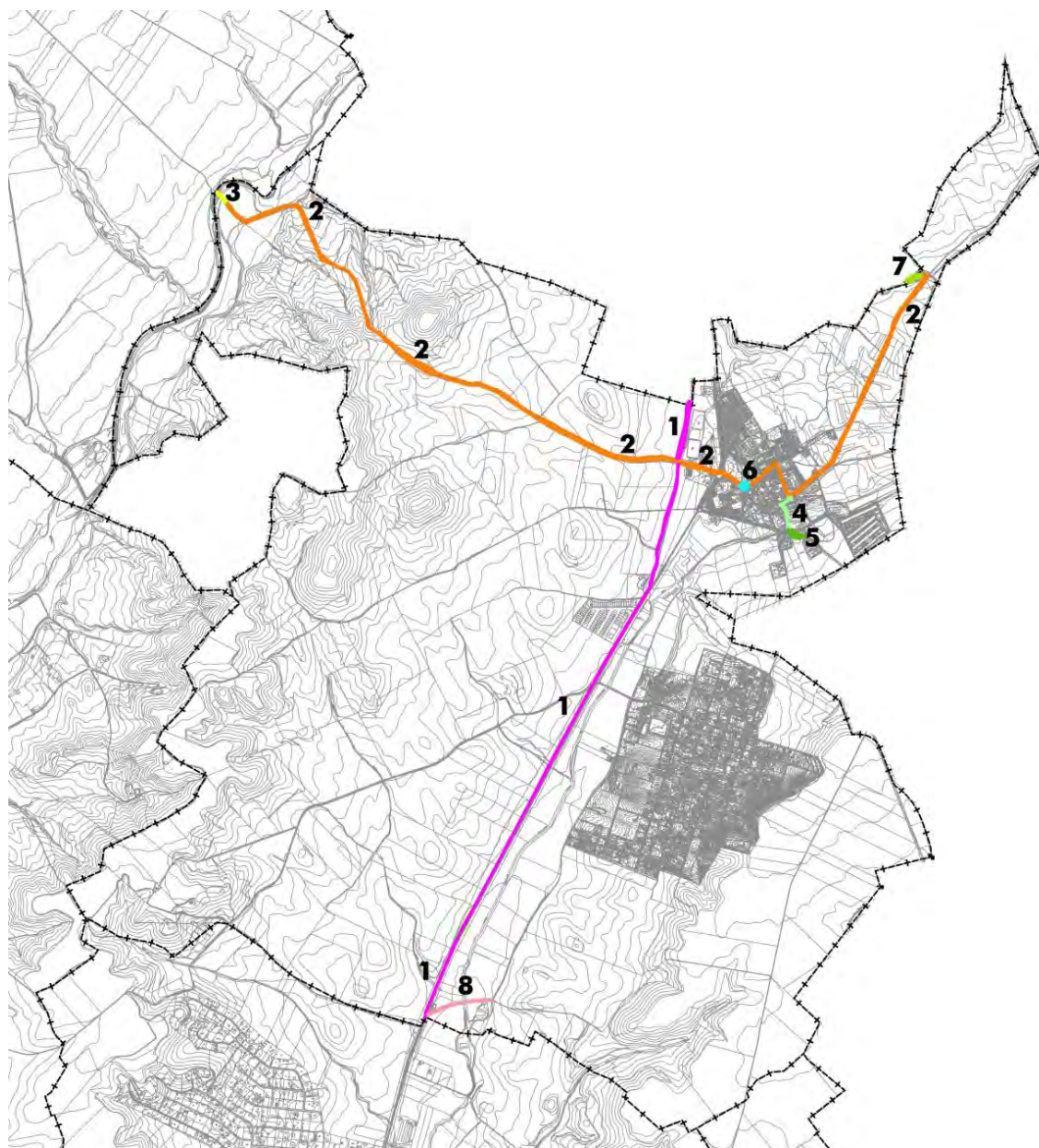


Figura 38: Vías pecuarias.

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	-	-

### 7.3 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 39: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años del Arroyo Camarmilla.*

### 7.4 CARRETERAS.

En el municipio se encuentran las siguientes carreteras:

1. Carretera M-119: Titularidad de la Comunidad de Madrid.
2. 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.

## **8 PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.**

### **8.1 CONDICIONANTES AMBIENTALES.**

El municipio de Valdeavero no presenta problemas ambientales relevantes que puedan incidir negativamente en el desarrollo del Plan General, si bien éste ha de considerar especialmente las áreas especiales, en concreto, los Espacios Protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA), existentes en el término municipal.

La totalidad del territorio que conforma el término municipal de Valdeavero forma parte de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Ambos espacios están regulados por su propio Plan de Gestión (Decreto 172/2011) el cual establece una zonificación cuyo objetivo es ordenar los usos para garantizar la conservación de los valores naturales que dieron lugar a la declaración del Espacio Protegido.

Además de estas áreas protegidas, el término de Valdeavero reúne una serie de elementos ambientales como son la existencia de las vías pecuarias, o de los arroyos que discurren por el término, que obligan a restringir aún más si cabe el desarrollo urbano en los mismos, quedando la mayor parte del suelo del término, como suelos no urbanizables de protección.

### **8.2 CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO.**

En fases posteriores al Avance, se incorporará a la Documentación Ambiental del Plan General el Estudio de caracterización de Suelos, requerido por el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, donde se establece que entre la documentación de los planes urbanísticos deberá incluirse un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.





## **9 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

### **9.1 OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.**

Más específicamente sobre los aspectos medioambientales, los objetivos planteados por el Plan General aparecen en sintonía con la definición de principios establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, articulándose entorno a los siguientes aspectos:

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 rural y urbano más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de forma que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

En definitiva, el Plan General asume como propio desde la misma génesis de su propuesta urbanística, el objetivo de proteger y potenciar el medio natural, recogiendo aquellos elementos que se protegen desde la legislación sectorial, y preservando de la urbanización y de las actividades que no le son propias aquellos ámbitos que por sus características intrínsecas cumplen los requisitos que la ley contempla para su protección desde el planeamiento.

De igual modo, se regularán los usos y actividades permitidas en cada categoría de suelo protegido con el fin de protegerlo y potenciar su explotación adecuada a su vocación inherente.

### **9.2 LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.**

Uno de los aspectos fundamentales tenidos en cuenta en la definición de la propuesta del Plan General de Valdeavero, ha sido 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, la propuesta del Plan General consiste básicamente en limitar el proceso urbanizador al ámbito estrictamente contiguo al casco urbano de Valdeavero por el noreste y al contiguo al polígono industrial de EL Frontal por el sur puesto que la zonificación establecida por el Plan de Gestión de la ZEC y ZEPA no permite prácticamente otro tipo de crecimiento. Por tanto, frente a un plan de desarrollo y ampliación del suelo urbano y urbanizable, se plantea un modelo muy respetuoso con el medio natural y el territorio donde se enclava el municipio.

Entre otros aspectos, esta apuesta de restricción del crecimiento urbanístico al interior del casco y a pequeñas piezas de remate del mismo es consecuencia de la consideración y cumplimiento de las legislaciones sectoriales tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

De este modo el Plan General apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, previendo pequeñas reservas de suelo urbanizable, contiguas a los

cascos urbanos, para un futuro crecimiento, más necesario en el corto plazo, en el caso del polígono industrial, y más a futuro en el caso del casco urbano de Valdeavero. De igual manera, el Plan General se centra en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona, salvaguardando los elementos de interés ambiental y, en especial, los espacios naturales protegidos: ZEC, ZEPA, vías pecuarias, arroyos, etc.

### **9.3 INCORPORACIÓN DE LEGISLACIÓN AMBIENTAL AL PLAN GENERAL.**

---

Se recoge en el presente apartado la referencia a distintas leyes y disposiciones que han sido tenidas en cuenta para la elaboración de la propuesta del Plan General, y que habrán de ser incorporadas a su normativa.

### **9.4 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA**

---

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero para la protección y regulación de la fauna y flora silvestre en la Comunidad de Madrid.
- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueba 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 “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 170/98, del de 1 octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

## 9.5 LEGISLACIÓN ESTATAL

---

- Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 39/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- 1899 INSTRUMENTO de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. (BOE 05-02-2008).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (BOE, núm. 151, de 25 de junio de 1998).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- Ley 37-2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (B.O.E. Núm. 214 de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12-8-1982. Modificado por Orden 29-9-1988 (RCL 1988\2066).
- Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE de 16-01-2008)
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE de 07-07-2007 )
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007)
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001).
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de

diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998; c.e. BOE núm. 286, de 30 de noviembre de 1998).

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

## 9.6 LEGISLACIÓN COMUNITARIA

---

- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE
- Directiva 92/43 de la CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (D.O. nº L 206 de 22 de julio). (Directiva Hábitats).
- Reglamento 3528/86/CEE de protección de los bosques contra la contaminación atmosférica.
- Directiva 79/409 de la CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres (D.O. nº L 103 de 25 de abril). Modificada por la Directiva 91/244/CE (D.O. nº L 115 de 8 de mayo).
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.

## 9.7 CONVENIOS INTERNACIONALES.

---

- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre, hecho en el 23 de julio de 1979. Anexos I y II.
- Convenio de Berna relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa 1979.
- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre, hecho en el 23 de julio de 1979. Anexos I y II.

Mediante la aplicación de estas leyes, decretos y directivas se han establecido las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección, no incorporándose como suelo urbano ningún suelo afectado por la legislación sobre conservación de la naturaleza y teniéndose en cuenta las determinaciones de protección ambiental establecidas desde la legislación vigente para los suelos urbanos y urbanizables.

## 10 ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

### 10.1 ALCANCE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.

El Plan General se realiza para actualizar y adecuar la situación urbanística del municipio a su realidad económica y territorial, en el marco de la legislación urbanística actual, tanto estatal como autonómica, y respetando e incorporando la legislación ambiental vigente al ámbito territorial del municipio.

En el conjunto municipal destacan los efectos positivos derivados del establecimiento de áreas ordenadas de urbanización y/o protección, frente a la ocupación indiscriminada del territorio, así como de la aplicación de la Normativa Urbanística, por encima de aquellos negativos, inexistentes, desde el punto de vista ambiental, al proponerse unos crecimientos moderados en el entorno inmediato de dos de los cascos urbanos, en las zonas en las que el Plan de Gestión de la ZEC y ZEPA permite dichos crecimientos.

Al existir un crecimiento muy contenido, siendo el Plan General resultado de la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a la actual legislación de suelo, permitiendo mayores dotaciones y equipamientos para el municipio, mediante operaciones de recualificación y reordenación del núcleo; el Documento Inicial Estratégico no puede sino venir a añadir algún dato más a lo que desde el proceso de redacción se plantea, destacándose la inexistencia de impactos ambientales negativos derivados de la aplicación del Plan.

Descartados los impactos negativos de la opción adoptada desde el Plan General, ha de ser valorado como impacto positivo global el establecimiento de una extensa y precisa clasificación de suelo no urbanizable de protección, encaminada a la conservación de los enclaves de alto valor ecológico y paisajístico, y en definitiva a la preservación del carácter rural en un entorno privilegiado desde el punto de vista ambiental.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>
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

Se exponen a continuación los efectos ecológicos y territoriales que se derivan del establecimiento de las distintas propuestas del Plan General.

## **10.2 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.**

---

El desarrollo del Plan General de Valdeavero no ha de incidir negativamente en los elementos estratégicos del territorio, ya que los crecimientos propuestos se plantean en las inmediaciones tanto del núcleo urbano de Valdeavero como del polígono industrial, como consolidación y remate de los mismos, no planteándose incidencia sobre la avifauna o sobre los enclaves de valor del término, tratándose de las áreas en las que el Plan de Gestión de la ZEC y la ZEPA, permite dicho crecimiento por su menor calidad ambiental, derivada en gran medida por su proximidad a los núcleos.

El alto valor ambiental de Valdeavero se concreta en la inclusión de la totalidad del municipio en la Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA). Este hecho justifica la necesidad de proteger la mayor parte de la superficie del término municipal, especialmente las zonas incluidas por el Plan de Gestión en las denominadas zonas A y B, de mayor valor ambiental, evitándose la calificación de suelos o la posibilidad de permitir instalaciones o actividades que puedan incidir negativamente sobre estos espacios.

## **10.3 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES**

---

De la ejecución del Plan General no se desprende ningún riesgo de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, toda vez que recoge una normativa de vertidos con las siguientes cautelas:

1. Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).
2. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
3. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. Los vertidos líquidos industriales cumplirán lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 6/1994 de Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.
5. Será también de obligado cumplimiento la normativa específica del Canal de Isabel II en relación con las condiciones de vertido.

## **10.4 AFECCIONES A ÁREAS SENSIBLES Y A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.**

---

Las propuestas contenidas en el documento del Plan afectan a Espacios Naturales Protegidos por la legislación ambiental, ya que, como se ha dicho anteriormente, la totalidad de la superficie del término municipal se encuentra dentro de espacios protegidos pertenecientes a la Red Natura 2000. Sin embargo, los crecimientos previstos se localizan en las áreas que el propio Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC lo permite.



Por otro lado, se considera un efecto positivo de la redacción del Plan la inclusión del resto de terrenos de la Red Natura 2000, dentro de categorías específicas de Suelo No Urbanizable de protección específica.

### **10.5 IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN.**

---

En el territorio perteneciente al municipio de Valdeavero no existen masas arbóreas significativas, no habiendo ni Montes de Utilidad Pública (M.U.P.) ni Montes Preservados. 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.

Estas áreas, aunque carentes de valor, quedarán protegidas al hallarse dentro de las áreas de protección asociadas a la ZEC y ZEPA. Por tanto, los efectos negativos, directos o indirectos derivados de la aplicación del presente Plan General son nulos.

La protección de la totalidad de las masas arboladas garantiza la no introducción de disfunción alguna en el equilibrio ambiental y territorial del sistema del que forman parte estas formaciones vegetales.

Los nuevos crecimientos dentro del núcleo no conllevarán, como efecto inducido la desaparición de la vegetación arbórea natural, ni afectarán a especies protegidas ni endémicas, quedando como Suelos no Urbanizables de protección las áreas del municipio poseedoras de especies protegidas.

### **10.6 IMPACTO SOBRE LA FAUNA.**

---

Dada la propuesta contenida en el Plan, el impacto negativo sobre la fauna se considera inexistente. Por otra parte, las áreas de mayor valor faunístico quedan protegidas bajo las distintas categorías de protección en suelo no urbanizable.

### **10.7 IMPACTO SOBRE LOS CURSOS DE AGUA.**

---

El Plan General no contempla la modificación de ningún curso natural de las aguas, ni la alteración del drenaje natural del terreno.

Desde el Plan General, en aplicación de la legislación sectorial de aguas, se han cartografiado y delimitado como suelos no urbanizables de protección de cauces, los cauces y arroyos que discurren por el término municipal de Valdeavero, dotándoles del correspondiente grado de protección urbanística establecido por el presente plan.

Por tanto, el impacto ambiental del Plan sobre los cursos de agua se valora como inexistente.

### **10.8 IMPACTO SOBRE EL PAISAJE.**

---

La importancia dada a las características de la edificación, alturas, materiales, cerramientos, así como al tipo de ocupación planteado para los diferentes sectores hace que el impacto paisajístico sobre la edificación consolidada deba ser considerado positivo.

### **10.9 IMPACTO SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS.**

---

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal se protegen en toda su longitud y anchura dentro de una categoría específica de suelo no urbanizable de protección, en

cumplimiento de la Ley de Vías Pecuarias, por lo que el Plan General conlleva un efecto positivo sobre este importante elemento territorial.

Deberá observarse el estatus de las vías pecuarias que discurren por suelos urbanos consolidados, en los que resulta inviable el mantenimiento de los objetivos de protección impuestos por la legislación de vías pecuarias, al tratarse de calles urbanizadas e integradas en la trama urbana consolidada.

#### **10.10 AFECCIÓN AL SUELO.**

---

Más allá de la afección producida por la ocupación directa de suelo, con el consiguiente cambio en su uso, dada la topografía de los terrenos a ocupar, el plan no conlleva incidencia en cuanto a un posible aumento del riesgo de erosión ni afección sobre la topografía o alteración de las condiciones geomorfológicas.

Por otra parte, para evitar los posibles riesgos de contaminación de suelos, quedan prohibidos los vertidos libres.

#### **10.11 AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO (CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA).**

---

La aplicación del Plan apenas supone un incremento en la emisión de contaminantes, contemplando el plan necesidad de adecuación de la calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores a lo establecido en la normativa sectorial existente.

En la fase de construcción derivada de la ejecución del plan puede incrementarse temporalmente el nivel de ruidos y emisiones gaseosas cuyo origen es la maquinaria de obra pública que será necesaria emplear. Por el tipo de desarrollos proyectados no se empleará maquinaria pesada o especial, por lo que este incremento de las emisiones gases y de partículas de combustión de motores debe esperarse en valores normales. Una vez concluidas, estos efectos desaparecen. La emisión de polvo y partículas producida por el movimiento de tierras puede ser la afección atmosférica más importante durante esta fase.

#### **10.12 SALUD HUMANA.**

---

De la ejecución del Plan y, aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

#### **10.13 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

---

Unos de los aspectos que se valoran como efecto positivo sobre el entorno natural del municipio, es la amplia y precisa clasificación de suelo no urbanizable que se hace desde el Plan, considerada como medida preventiva frente a los efectos negativos del desarrollo urbano indiscriminado.

#### **10.14 AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS.**

---

El Plan no conlleva afecciones sobre las infraestructuras existentes en el municipio, considerándose éstas suficientes para cubrir las nuevas demandas.

#### **10.15 AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.**

---

Los efectos derivados de la ejecución del Plan pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos del mismo la dinamización económica del municipio.

## **11 MEDIDAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS.**

### **11.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Dadas las peculiaridades de una figura de planeamiento urbanístico como un Plan General, se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimientos, infraestructuras, etc., que integran el contenido del propio Plan General. No tendría sentido una evaluación a posteriori para determinar medidas correctoras que vengan a remediar el mayor o menor deterioro ambiental que el planeamiento pudiera producir por no haber tenido en cuenta previamente estas consideraciones en su proceso de formulación.

Puede decirse, por tanto, que la principal medida protectora y minimizadora del impacto ambiental, es el procedimiento mismo de elaboración del plan, en el que el tratamiento de los aspectos ambientales no debería ser realizado como un documento anexo, sino que acompaña a todo el proceso de discusión y definición del modelo urbanístico propuesto, como medida previa al establecimiento de las distintas categorías de suelo.

Así, el impacto ambiental negativo del Plan General se minimiza en la fase de elaboración del mismo, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico incluso antes de elaborarse el presente Documento Inicial Estratégico. Con ello no quiere decirse que dicho plan conlleve un impacto negativo nulo sobre el medio ambiente en general, pero el contemplar los aspectos ambientales de forma integrada en planeamiento los minimiza de forma significativa, del mismo modo que el establecer una amplia clasificación del suelo no urbanizable de protección se traduce un impacto positivo para el medio que de no realizarse el plan quedaría expuesto a tensiones e incluso agresiones de tipo urbanístico y ambientales en general.

En definitiva, y aún a riesgo de resultar redundante, cabe valorar los principales aspectos del planeamiento para su justificación como soluciones ambientalmente óptimas para atender a las necesidades locales en materia urbanística, compatibilizando la satisfacción de las demandas sociales con el respeto a los valores de orden ambiental merecedores de protección.

Se indican en este capítulo la forma y las medidas que se han adoptado desde el plan para prevenir, reducir y compensar el impacto ambiental derivado de las mismas.

### **11.2 APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Se someterán a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezcan la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia que se produzcan como desarrollo del plan general.

La figura de planeamiento de Plan General, por su misma esencia, resulta insuficiente para valorar los efectos ambientales derivados de su desarrollo, ya que la clasificación y calificación de suelo puede conllevar distintas afecciones en función de la ordenación resultante del desarrollo de dichos suelos. Por eso es necesario que el procedimiento de evaluación ambiental de los efectos del Plan se traslade y amplíe a las figuras de planeamiento de desarrollo, consiguiéndose así, al bajar de escala, un más efectivo análisis de las consecuencias del desarrollo del propio plan.

### **11.3 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

---

Si bien el conjunto de determinaciones del Plan General intenta minimizar el impacto ambiental de las distintas actuaciones previstas, hay que hacer especial referencia a los aspectos de “protección ambiental” de la normativa urbanística y específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.

Se recogen a continuación una serie de consideraciones que no hacen sino mencionar aquellos aspectos que deberán ser recogidos en el documento de normativa urbanística.

### **11.4 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.**

---

El Plan General establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, de acuerdo a la Ley forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid, de 16/95 de 4 de mayo y a la Ley de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

En el capítulo de normativa urbanística se establecerán las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo con los valores a proteger y al fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

### **11.5 PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**

---

Se deberá cuidar el perfil característico de los núcleos urbanos desde el exterior, para lo cual se evitará su ruptura con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello, se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde de los núcleos que conforman la fachada de éstos.

### **11.6 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

---

Una componente fundamental del Plan General es la que hace referencia al tratamiento y ordenación del suelo no urbanizable, el cual nace en sí, como una medida preventiva de cara a minimizar los impactos del proceso urbanizador desde un criterio de protección del medio físico.

Así pues, el Plan General se plantea para ordenar y regular los nuevos desarrollos urbanos, pero con un objetivo claro de preservación de aquellos enclaves y entornos de mayor calidad ambiental y ecológica; los cuales, no sólo son mantenidos al margen del proceso urbanizador, sino que son dotados de una figura de protección activa que garantiza su conservación atendiendo a sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal o por sus especiales características de situación.

La protección del suelo no urbanizable, con una normativa específica sobre usos autorizados y restricciones impuestas en este tipo de suelo, que será desarrollada en el capítulo correspondiente de la normativa urbanística, constituye, por tanto, un capítulo importante en el proceso de discusión del modelo de planificación urbana.

## **11.7 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

---

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo la categorización del suelo no urbanizable de protección. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y la aplicación de las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, así como de la aplicación de legislación sectorial ha llevado a establecer las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

### **I. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

Resultado de la aplicación de la legislación sectorial vigente, a saber:

- A. Plan de Gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000, ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” (Decreto 172/2011).
- B. Vías Pecuarias (Ley 8/1998).

## **11.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

---

### **11.8.1.1 SNUP-1: RED NATURA – CONSERVACIÓN PRIORITARIA. ZONA “A” DEL PGEN.**

Se refiere esta protección a los terrenos recogidos como “Zona de conservación prioritaria” en el Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre.

La delimitación de esta zona por el plan de Gestión 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 freatófita, 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 rapaces y otros grupos faunísticos.

### **11.8.1.2 SNUP-2: RED NATURA – USOS TRADICIONALES. ZONA “B” DEL PGEN.**

Bajo esta categoría se incluyen los suelos recogidos como “Zona de protección y mantenimiento de usos tradicionales”, en el Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre.

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.

**11.8.1.3SNUP-3: RED NATURA – USOS GENERALES. ZONA “C” DEL PGEN.**

Afecta a los terrenos englobados dentro de la “Zona de uso general” establecida por el Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre.

Se trata de las zonas de menor valor ambiental y más antropizadas por la existencia de núcleos urbanos, o áreas próximas a los mismos, instalaciones industriales, infraestructuras, actividades económicas intensivas, etc.

**11.8.1.4SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS, LEY 8/98.**

Las vías pecuarias del término municipal de Valdeavero quedan protegidas conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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	-	-

**11.8.1.5AFECCIÓN DE ZONA DE POLICÍA DE CAUCES.**

En el plano de Clasificación del Suelo en el término municipal se señala la zona de policía de los distintos cauces que lo atraviesan. En estas áreas se han de tener en cuenta las condiciones establecidos por la legislación de aguas RDL 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 606/2003, que modifica el Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**11.8.1.6AFECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

El plano de Clasificación del Suelo en el término municipal señala las distintas infraestructuras existentes, junto con los suelos afectados por esta protección.

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: carreteras, tendidos de energía eléctrica, etc.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

**1. RED DE COMUNICACIONES VIARIAS**

- a. Ley 3/1991, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

**2. RED DE INF. ENERGÉTICAS**

- a. Reglamento de Líneas sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).

### 11.9 OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACUMULADO Y RESIDUAL.

A pesar de lo anteriormente expuesto, la aplicación del Plan General acarreará un impacto inducido una vez que se desarrollen los futuros crecimientos, aun estando restringidos al núcleo urbano tradicional, sirviendo la siguiente tabla como resumen de estos impactos, como paso previo a la explicación de las medidas correctoras y minimizadoras recogidas desde el Plan General.

IMPACTO	MEDIDA CORRECTORA	IMPACTO RESIDUAL
Vertido de aguas residuales	Conexión a colectores y depuradoras	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre la vegetación	Reposición del arbolado alterado	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre las vías pecuarias	Protección bajo la categoría de SNUP de Vías Pecuarias. En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento. Se procurará disponer zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando su anchura legal, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten el casco urbano.	NO SIGNIFICATIVO
Impacto por nuevas infraestructuras eléctricas	El planeamiento de desarrollo del Plan General tomará las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.	NO SIGNIFICATIVO
Residuos inertes generados	Se cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001–2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002–2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la C.A.M. el 21 de febrero de 2002.	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre el paisaje	Planificación de los trabajos de construcción y aplicación de la Normativa Urbanística	NO SIGNIFICATIVO

Si bien el Plan General, por su propia naturaleza, no conlleva obras, de cara a la posterior ejecución de las distintas figuras de planeamiento que desarrollen el plan, se anticipan aquí algunas medidas muy elementales de minimización de impactos, que habrán de ser diseñadas e implementadas durante la fase de proyecto y ejecución de los nuevos desarrollos, tales como:

#### 11.10 TOPOGRAFÍA.

Se mantendrán sin alteraciones substanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

#### 11.11 PAISAJE.

El impacto sobre el paisaje puede verse minimizado en las operaciones de consolidación del casco, gracias a las disposiciones normativas sobre edificación establecidas desde

este plan, que intentan imponer un patrón constructivo que minimice la incidencia negativa sobre el entorno.

#### **11.12 INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

---

Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable que generen vertidos líquidos deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo y su Texto único de Contenido Normativo y siguiendo las indicaciones que proponga la Confederación Hidrográfica del Tajo, proponiendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.

#### **11.13 VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

---

Se prohíbe cualquier pavimentación de caminos rurales, permitiéndose únicamente su construcción o mejora mediante estabilizaciones granulométricas, sin acabados superficiales que disientan de su entorno rural, no permitiéndose en ningún caso su asfaltado ni mezcla bituminosa alguna.

En cualquier caso se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### **11.14 PROTECCIÓN DE INCENDIOS.**

---

Se dará cumplimiento al Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.

#### **11.15 MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.**

---

La normativa urbanística, en la medida de lo posible, establecerá la necesidad de que las nuevas edificaciones cuenten con:

- Economizadores de chorro, o similares, y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

#### **11.16 VERTIDOS.**

---

Se aplicará el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, casi como el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016) de la Comunidad de Madrid.

#### **11.17 VERTIDOS LÍQUIDOS.**

---

Será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.



### **11.18 VERTIDOS LÍQUIDOS INDUSTRIALES.**

---

Se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación de aguas y en concreto a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

### **11.19 INFRAESTRUCTURAS.**

---

Se atenderá a las determinaciones impuestas por el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se cumplirá el Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

En caso de instalación de antenas de telefonía móvil, se estudiará el impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

### **11.20 GLORIETAS Y PASEOS.**

---

Las glorietas serán ajardinadas con vegetación autóctona existente en la zona, empleándose para ello las especies arbóreas y arbustivas propias del entorno natural y no necesitadas de riego.

### **11.21 MATERIALES Y TEXTURAS.**

---

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso preferente de piedras naturales y áridos vistos, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies impermeables o coloraciones en superficies distintas de las naturales.

### **11.22 ZONAS VERDES.**

---

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. Así mismo, en todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Instalación de detectores de humedad en el suelo.

### **11.23 CALLES Y PLAZAS.**

---

En lo posible se orientarán las plazas y calles en dirección este-oeste, para permitir una mayor eficiencia energética en los edificios, mientras que los paseos arbolados de mayor entidad y sección deberán discurrir norte-sur beneficiándose de las condiciones de soleamiento. El trazado de las mismas tendrá en cuenta la topografía y los desniveles existentes, para minimizar movimientos de tierra y la transformación del perfil natural y evitar el encarecimiento de la urbanización.

### **11.24 ARBOLADO.**

---

Los árboles existentes en las áreas de actuación deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida voluntaria de arbolado, por las causas que sea, deberá ser repuesta de forma inmediata, plantándose cinco ejemplares por cada uno que se pierda.

En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de a Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991).

Asimismo, si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se evitará la introducción de plantas foráneas y de especies necesitadas de riego.

### **11.25 FASE DE OBRAS.**

---

Se deberá apartar, almacenar y conservar la tierra vegetal para ser utilizada en las tareas de revegetación y ajardinamiento posteriores a la consolidación urbana de los nuevos suelos, especialmente las zonas verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, y se imitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

Los sobrantes de arena obtenidos en la preparación del terreno deberán ser reutilizados en otras obras públicas o en su defecto trasladadas a un vertedero de inertes controlado, no pudiendo ser depositados en el término de Pinilla.

Es preciso ubicar adecuadamente los puntos de vertido necesarios en la ejecución de los proyectos, para evitar que este factor contribuya a incrementar la pérdida y alteración de hábitat dentro del municipio.

En este sentido el destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir o dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, así como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016).

## **12 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **12.1 OBJETO DE LAS MEDIDAS.**

Con arreglo al artículo 16 de la Ley de Evaluación Ambiental se incluyen, en el presente capítulo, las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan y programación temporal de dichas medidas.

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Documento Inicial Estratégico y aquellas que se establezcan desde la Consejería competente.

Las medidas de supervisión y vigilancia tienen los siguientes objetivos:

- a) Velar para que, en relación con el medio ambiente, el plan se ejecute según las condiciones en que se hubiere autorizado.
- b) Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en el Informe de Análisis Ambiental.
- c) Verificar la exactitud y corrección del Documento Inicial Estratégico realizado.
- d) Comprobar que la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias aplicadas a garantizar su adecuado mantenimiento.
- e) Detectar la aparición de posibles nuevos impactos y diseñar las correspondientes medidas minimizadoras.

Estas medidas, por tanto, deben entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los efectos ambientales del plan, permitirá a la Administración un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado en el Documento Inicial Estratégico, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer.

El éxito de la aplicación de las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental no debe plantearse tanto por su capacidad para corregir impactos como por su potencial para evitar que estos lleguen a producirse. En este sentido una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del plan, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.

Por último, debe ser destacado el papel fundamental que ha de jugar la dirección de obra en la vigilancia y prevención del impacto ambiental, debido a su capacidad para controlar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas correctoras propuestas como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante la fase de obras.

### **12.2 SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS**

A fin de cumplir los objetivos de disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo del Plan General, en este apartado se define, para cada una de las medidas propuestas, los siguientes aspectos:

- A. Objetivo de la medida propuesta
- B. Controles a realizar para el seguimiento durante la ejecución de las distintas fases del planeamiento de la aplicación de las medidas de protección ambiental recogidas en este Documento.

- C. Programación temporal de los controles
- D. Tipo de informes a remitir sobre los controles al órgano ambiental, así como la periodicidad de los mismos.
- E. Medidas complementarias previstas para, en caso de detectar nuevas afecciones ambientales no previstas en el Documento Inicial Estratégico, proceder a su reducción o eliminación.

Las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Ocupación de suelo.
- Protección de la calidad del aire.
- Conservación de los suelos.
- Protección de la red hidrográfica.
- Protección y restauración de la vegetación.
- Protección de las condiciones de sosiego público.

Los objetivos genéricos de estas medidas son:

- Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.
- Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas durante las obras.
- Mantener el aire libre de polvo.
- Evitar vertidos procedentes de las obras.
- Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados.
- Protección de la vegetación autóctona.
- Protección de las condiciones de sosiego público durante el día.

La siguiente tabla recoge el conjunto de medidas estimadas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido desde el estudio de incidencia, aportándose la información sobre el tipo de informe a aportar y la periodicidad de los mismos:

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Señalar adecuadamente la zona de trabajo	Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares	Al inicio de las obras de la urbanización	Fotografía de las obras y de las afecciones constatando las posibles incidencias cada vez que se produzca una incidencia	Reposición de la señalización alterada o mal colocada
	Separar la zona de vegetación natural de la obra			
Desmantelamiento inmediato de la instalación y recuperación del espacio afectado	Verificar la localización de instalaciones auxiliares fuera de la zona permitida	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización	Reportes del agente ambiental, alguacil municipal o agente de la autoridad que constate la incidencia	No se contemplan
Sanción	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización		
Lavado de la vegetación afectada	Minimizar la presencia de polvo en la vegetación	Una vez terminada las obras de urbanización	Informe diario de los litros de agua empleada y modo empleado para el riego	En caso de afección grave sobre la vegetación se podarán las ramas afectadas
Retirada de suelos vegetales para su conservación	Reutilización de la tierra vegetal	Al inicio de las obras de urbanización	Fotografía de las obras e informe detallando el volumen de la tierra retirada y el lugar de almacenamiento.	No se contemplan
Paralización de la obra hasta que se realicen las medidas compensatorias oportunas y cese el vertido	Evitar vertidos procedentes de la obra	Permanente durante las obras de la urbanización	Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	Sanción en caso de producirse una afección
Sanción y paralización de la obra hasta que no cese el vertido	Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados		Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Recuperación de las zonas afectadas	Protección de la vegetación autóctona		Al final de las obras de la urbanización	Elaboración de un Plan de revegetación. Elaborado por el promotor de la urbanización. Informe anual
Aportación de una nueva capa de tierra vegetal hasta llegar a 30 cm, realización de labores contra la compactación, etc	Preparación de la superficie del terreno para plantaciones y siembras (zonas afectadas, instalaciones auxiliares y vertederos)			

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Control de las plantas cuando llegan a la obra, verificándose que se trata de especies autóctonas	Plantaciones en zonas afectadas			
Reposición de marras	Control de las plantaciones	Durante la fase de plantación, y a los tres meses de finalizadas las obras		
Protección de suelos	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Permanente durante la fase de obras de la urbanización.	Informe de sanciones impuestas por incumplimiento de las medidas	No se contemplan
Revisión de la maquinaria.	Protección de las condiciones de sosiego público durante el día		Informe técnico de la revisión de la maquinaria.	

**13 RESUMEN Y CONCLUSIONES.**

La propuesta de ordenación urbana planteada para Valdeavero contenida en el Plan General contempla nuevos crecimientos residenciales cuantificados como sigue:

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>245</b>	<b>668</b>
URBANIZABLE		<b>100</b>	<b>271</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.316</b>	<b>3.580</b>

Así mismo, establece un sector de suelo urbanizable de uso industrial al sur del actual polígono El Frontal.

La calidad ambiental del municipio se apoya fundamentalmente en su valor natural y ecológico, como pone de manifiesto la inclusión de la totalidad de la superficie del término municipal dentro del ámbito de la ZEC “Cuenca de los Ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Este plan de gestión establece una zonificación en función de la importancia de los valores a proteger, posibilitando el crecimiento urbano únicamente en la denominada Zona C, formada por áreas muy concretas en el entorno de los núcleos urbanos. Esto es tenido en cuenta por el presente Plan General, quedando clasificado como suelo no urbanizable de protección la totalidad del suelo afectado por esta figura de protección sectorial a excepción de una parte de la Zona C.

En resumen, puede decirse que los impactos negativos derivados de los nuevos desarrollos propuestos para Valdeavero son poco significativos, con un bajo nivel de intervención sobre la topografía, y, por tanto, con un impacto paisajístico moderado.

No se afectan especies protegidas de flora y fauna, ni hay una afección negativa sobre el patrimonio histórico, artístico, cultural, ni sobre las vías pecuarias, ni cauces de los ríos, al quedar todos estos elementos protegidos desde la normativa urbanística.

Por otra parte, ha de ser valorado como impacto positivo global el establecimiento de una extensa y precisa clasificación de suelo no urbanizable de protección, encaminada a la conservación de los enclaves de alto valor ecológico. La amplia clasificación de suelo no urbanizable de protección supone una oportunidad de dotar a los suelos del municipio poseedores de valor ambiental de una estricta protección frente a futuras ocupaciones urbanas y una regulación suficiente, desde la normativa urbanística, que garantice su conservación y protección de los valores ambientales que presentan.

La definición cuidadosa de usos autorizados en suelo no urbanizable de protección será una prioridad a la hora de redactar la normativa, con el fin de no estrangular

innecesariamente la implantación de actividades productivas relacionadas con la utilización racional y respetuosa del medio y respetuosa con las legislaciones sectoriales.

Por tanto, y a modo de conclusión, cabe afirmar que desde este Documento Inicial Estratégico no se desprenden motivos que desde la perspectiva conservacionista aconsejen la revisión de la propuesta de ordenación urbana aquí planteada, ya que esta se basa exclusivamente en criterios de consolidación del núcleo.



**14 BIBLIOGRAFÍA.**

- Sociedad Española de Ornitología (1994). ATLAS DE LAS AVES NIDIFICANTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Editada por la Agencia de Medio Ambiente.
- Consejería de Medio Ambiente (1998) EL MEDIO AMBIENTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID (1997-1998). 289 páginas.
- Conserjería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Cartografía Temática Disponible en: [www.madrid.org](http://www.madrid.org).
- Blanco & González, 1992. Libro Rojo de los Vertebrados de España.
- Catálogo Regional de Especies Amenazadas, de fauna y flora silvestres (1992) BOCM nº 85, 9 de abril de 1992.
- Grupo Ornitológico SEO-Monticola (1996) ANUARIO ORNITOLÓGICO DE MADRID.
- Jesús Izco, 1984, MADRID VERDE. Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.
- Juan Oñate, Evaluación Ambiental Estratégica: La evaluación ambiental de planes y programas (2002). Mundi Prensa.



## **15 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN GENERAL.**

Las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan se concretan en una serie de medidas minimizadoras del impacto encaminadas, sobre todo, a imposibilitar la generación de impactos inducidos por la construcción de los nuevos barrios residenciales y suelos industriales y, en concreto, a paliar el incremento de consumo de agua y energía, así como a minimizar su impacto sobre el entorno.

Estas medidas, descritas en capítulos precedentes, son económicamente viables dado que se trata de medidas no complementarias a la ejecución del plan, sino en su totalidad son medidas que se integran en la ordenación y el diseño de los nuevos desarrollos urbanos. Este desarrollo se realizará mediante iniciativa privada. En este sentido, su cuantificación económica queda incluida en el estudio financiero del desarrollo del plan.

En resumen, se trata de medidas que contribuyen al ahorro del agua, desde el diseño de las zonas verdes, a la imputación de un sistema separativo de pluviales y la realización de un diseño de la urbanización acorde con el entorno donde ésta se ejecuta.

En cualquier caso, la definición última de la evaluación económica del Plan deberá concretarse tras el resultado de los procesos de información pública y de participación interadministrativa a que debe someterse el documento.

Por tal razón, la evaluación económica del desarrollo se pospone a la definición del modelo urbano y la programación final que se establezca tras el periodo de exposición pública y de concertación administrativa.

En dicho momento se establecerán los costes del desarrollo pormenorizados por agentes inversores –públicos/privados- así como las cargas de Sistemas Generales de grandes infraestructuras correspondientes a las redes de saneamiento, aductores de abastecimiento, subestaciones eléctricas, etc.



## 16 MAPA DE RIESGOS NATURALES.

Adjunto a este documento se incluye un mapa de riesgos y peligrosidad que permite determinar sobre el terreno su afección y evaluar sus grados de importancia.

Los riesgos naturales que pueden ser relevantes en el municipio son los accidentes en las carreteras y los incendios forestales. Así mismo, y pensando en el riesgo para la salud y las personas, se ha identificado como riesgo el derivado de la exposición al gas radón en construcciones destinadas al uso residencial (el municipio se halla en una zona de Categoría 2: exposición alta).

En cuanto a los **incendios forestales**, de los que no se tiene constancia que se haya producido alguno de importancia recientemente, se ha optado por señalar como zonas de riesgo alto aquellas en las que la vegetación predominante es el matorral, sobre todo en el entorno de La Cardosa, y el arbolado más o menos disperso. En los campos de cereal, tan abundantes en el territorio del término municipal, también se considera un riesgo de incendio, pero con un grado de peligrosidad menor.

También se ha considerado un posible riesgo de **inundación** en la zona de policía de los arroyos existentes en el municipio, siendo el de relevante el arroyo Camarmilla a su paso por el límite del suelo urbano al este de Valdeavero, en el entorno del área dotacional.

Se ha contemplado un posible riesgo de **contaminación de suelo** en el área en la que se ubica la granja avícola debido a la actividad que allí se desarrolla.

En el mapa de riesgos se muestran las consecuencias adversas potenciales asociadas al peligro natural en los escenarios y alternativas de planeamiento.

Asociado al mapa de riesgos se ha estudiado el grado de peligrosidad en el que se incluyen las zonas geográficas que podrían ser afectadas por cada fenómeno natural zonificándose el territorio en función de la frecuencia del suceso. Se diferencian los escenarios siguientes:

- a) Peligrosidad baja o escenarios de eventos extremos.
- b) Peligrosidad media o escenarios de eventos probables.
- c) Peligrosidad alta o escenario de eventos recientes.



**17 PLANOS.**

El presente Documento Inicial Estratégico del Plan incluye el siguiente plano:

DIE-01	Documento Inicial Estratégico. Riesgos	1:10.000
--------	--	----------