



Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela

10-UB2-00036.1/2023
SIA 23/036

En contestación a su escrito, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela, debo significarle que esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Expedientes anteriores relacionados, SIA 14/085:

Con fecha de 17 de diciembre de 2014 y número de registro de salida 10/118063.5/14, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emite el Informe definitivo de análisis ambiental respecto al documento preparado para la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Con fecha de 9 de abril de 2015, se publica en el BOCM núm. 83 el “*ACUERDO de 26 de marzo de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela*”.

Con fecha de 5 de diciembre de 2018, se publica en el BOCM núm. 290 la “*RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2018, del Director General de Urbanismo y Suelo por la que se ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del fallo de la sentencia firme número 72/2017, de 3 de febrero, de la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 814/2015*”.

“(...) declara Estimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT, contra el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela y declara su nulidad (...)”

Por tanto, en ejecución de la sentencia de nulidad del citado Plan General, se recupera la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Expedientes anteriores relacionados, SIA 22/144:

Con fecha de 12 de julio de 2022 y número de registro de salida 10/081008.2/22, la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética remite al Ayuntamiento de Pedrezuela la Resolución y archivo del expediente correspondiente al Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal ante la falta de documentación adjunta. Previamente se había comunicado la necesidad de remitir desde el órgano sustantivo la documentación en formato digital para que se continuara con el procedimiento ambiental, el cual se iniciaría con la recepción de la totalidad de la documentación indicada en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

Expediente actual, SIA 23/036:

Con fecha 30 de noviembre de 2022 y número de registro 30/011977.9/22 el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela remite a la Dirección General de Urbanismo el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite con fecha de 6 de marzo de 2023 y nº de registro 10/246047.9/23 a la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. Con ello, a fecha de 6 de marzo de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 14 de marzo de 2023 y número de referencia 10/032448.8/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo una petición de documentación complementaria, en la cual se solicita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo, y el plano correspondiente al desarrollo del planeamiento vigente. Asimismo, se comunica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Pedrezuela.

Con fecha 15 de marzo de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del documento de alcance.

Por otro lado, se solicita a su vez la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información relativa al procedimiento.

Con fecha 17 de marzo de 2023 se comunica al Ayuntamiento de Pedrezuela el inicio de las consultas, la petición de documentación complementaria y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General.

Con fechas 11 de abril de 2023 (nº de registro 10/371932.9/23) y 12 de abril de 2023 (nº de registro 10/377638.9/23), se recibe documentación complementaria relativa al anuncio en el BOCM, el plano solicitado y el documento correspondiente al "Bloque VI. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos".

Con fecha 12 de mayo de 2023 y número de registro 26/014138.5/23, se reitera la solicitud de información complementaria, tanto a la Dirección General de Urbanismo como al Ayuntamiento de Pedrezuela, ante la falta de remisión del certificado del resultado de la información pública del Plan y las correspondientes alegaciones si las hubiera.

Con fecha 16 de febrero de 2024 y nº de registro 10/146135.9/24, se recibe información complementaria aportada desde el Ayuntamiento de Pedrezuela, correspondiente a las coberturas en formato *shape* (.sph) de las diferentes temáticas (carreteras, cauces, montes protegidos, etc.).



Con fecha 8 de agosto de 2024 y nº de registro 10/697206.9/24, se recibe del Ayuntamiento el resto de la documentación solicitada anteriormente, correspondiendo al certificado del resultado de la información pública iniciado el 27 de febrero de 2023, y al total de las alegaciones recibidas.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela se somete a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela por un plazo de cuarenta y cinco días, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid BOCM nº 49 de 27 de febrero de 2023.

Conviene aclarar que la documentación del Plan primeramente se expuso al público en la web municipal con fecha de 15 de septiembre de 2022, y posteriormente, dicha documentación junto al documento inicial estratégico, se anunció su información pública en el boletín con fecha 27 de febrero de 2023.

Según al Certificado del Secretario-Interventor-Tesorero del Ayuntamiento de Pedrezuela, remitido con fecha de 8 de agosto de 2024, se han recibido un total de 111 alegaciones (“Expte. 514 Sugerencias Avance Plan General Ordenación Urbana (PGOU)”) durante el periodo de información pública. Estos corresponden a 303 archivos que incluyen propuestas, fotos, vídeos, etc. Dichas alegaciones incluyen las recibidas tanto con anterioridad a la publicación en el BOCM (27 de febrero de 2023), concretamente 105 de las 111 recibidas (aproximadamente el 95%), como con posterioridad. Cabe indicar que todas ellas han sido tenidas en cuenta en el procedimiento ambiental.

Tras el análisis de las sugerencias registradas se encuentra que de las 111 sugerencias contabilizadas: 106 han sido presentadas por particulares (vecinos del municipio de Pedrezuela), 2 por la Comunidad de Propietarios de la urbanización de Montenebro (duplicada), 1 por el iDE Grupo IBERDROLA, 1 de un partido político y la restante por la Sociedad Euro Edifica Tres S.L. A continuación se recogen de manera somera los aspectos más significativos a nivel ambiental:

- Se aportan varias sugerencias relacionadas con las actuaciones propuestas en la urbanización Atalaya Real (AH-03), centrándose en el ámbito SUNC-06 propuesto:

Solicitan que el Ayuntamiento reconozca la especial relevancia de los terrenos que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, de diversas parcelas, dado el gran valor ecológico, teniendo en cuenta la proximidad del embalse de Pedrezuela. También debido a la presencia de especies como el erizo moruno (*Ateleurix algirus*) catalogada como especie protegida (protección y conservación del BOE núm. 46, de 23/02/2011), además de corzos y jabalíes, y numerosas encinas. Por ello, sugieren la expropiación de estas zonas.

Además piden que no se permitan nuevos vallados a los propietarios de terrenos o el bloqueo de los pasos de servidumbre que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, para facilitar el libre movimiento de la fauna, de forma que los terrenos queden como hasta ahora.

- Por otro lado, varias alegaciones sugieren cambios en el Documento Inicial Estratégico (DIE) entre los se señalan:

En el Título II. Análisis del territorio:



- La falta de contenido en el apartado “3.2. Definición de las unidades de paisaje”, en la parte de descripción de la unidad de paisaje “UP 6. Zona urbana”, donde se queda corta la frase sobre la explicación de la visibilidad de la zona urbana.
- En el apartado “6.2.2. Vertidos autorizados”, se ruega que faciliten un estudio en el que se demuestre el cumplimiento de la normativa establecida por la Confederación Hidrográfica del Tajo ante el aumento del volumen de vertido (estiman un volumen de vertidos actual de aproximadamente 60.000 m³, y un aumento de 7.000 m³ con las viviendas propuestas en el plan).
- En el apartado “9.3.2.3. Urbanización Atalaya Real” solicitan información sobre el tipo de edificaciones, así como su abastecimiento y red de aguas residuales. También se pide verificar mediante la documentación reglamentaria vigente (Plan Parcial y Normas Subsidiarias de 1986) las zonas que “*tienen categoría de zonas verdes urbanizables*”.
- En el apartado “10.2.1. Zonas verdes y espacios libres y 10.2.1.3. Atalaya Real”, se dice que en el Plan Parcial de Atalaya Real se reconocen los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias 1986), pero no se entiende “*¿cómo es posible que parte de estas zonas verdes hayan llegado a ser de titularidad de terceras personas?*”; “*¿Qué porcentaje total representan las zonas verdes de cesión, que Vds. están considerando de la Urb. Atalaya Real? ¿están incluyendo EL-29, EL30 y EL-31?*”.
- En el apartado “10.3. Redes de servicios - 10.3.1. Abastecimiento”, se solicita una descripción de las condiciones de abastecimiento de agua a los residentes de Atalaya Real.

En el Título V. Desarrollo previsible del Plan General:

- En el apartado “1.1. Sobre el modelo territorial”, se dice “*La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado “los solares, así como las parcelas 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.” No se ha clasificado ninguna superficie como Suelo Urbano No Consolidado*”.

Mientras que en el apartado “4.3.1.1. Ordenación del Suelo Urbano”, se dice “*Se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido los siguientes suelos:*

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.
- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su



titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.”

- También se sugieren cambios en la Memoria de Ordenación, entre ellos se señalan:

En el Título I. Desarrollo previsible del Plan General:

- En el apartado “2.2. Resultado del trámite de información pública”, se dice *“El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE IV de la documentación del presente Plan General”*.

En la documentación disponible en el periodo de 45 días para la información pública, iniciado el 27 de febrero de 2023, no está reflejado el resultado de la *“primera fase de información pública”* del plan.

En el Título V. Descripción y justificación de la ordenación propuesta:

- En el apartado “3.3.1. Red viaria de tráfico rodado”, se dice *“En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complemente a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes.”*

Preven continuar con los problemas de aparcamiento y circulación en el casco urbano de Pedrezuela.

- En el apartado “3.13. Modelo de movilidad propuesto”, dentro de los criterios considerados, la sugerencia del particular hace referencia a las “facilidades” existentes en el término municipal para las personas con movilidad reducida. Así mismo, señala la necesidad de aparcamiento, tanto ahora mismo como a futuro.

En el Título VIII. Determinaciones pormenorizadas de ordenación:

- En el apartado “1.4. Usos declarados fuera de ordenación”, se dice que *“En el presente Plan General se considera que tienen la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación, así como por ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo”*.

El Grado 1 lo conforman las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Según la alegación recibida, se cuestiona si este no es el caso del ámbito SUNC-06 que se quiere recalificar en el nuevo plan.

A nivel de aspectos ambientales y urbanos conjuntos, se repite el mismo escrito en 32 alegaciones. Este incluye, por un lado, comentarios respecto a las previsiones de crecimiento de la población, y por otro, aspectos sobre la viabilidad económica o rentabilidad del desarrollo por iniciativa privada de cuestiones específicas en el ámbito SUNC-04 (distribución de beneficios y cargas entre propietarios), en SUR-07 (la falta de inclusión de desarrollos previsibles en el PGOU propuesto), y finalmente sobre el SUNC-05 (zona industrial y zona dotacional, y su proximidad al río).



También piden la rehabilitación/mejora/ampliación de los suministros que llegan a Atalaya Real, y mayor conexión y cohesión entre las diferentes zonas que componen el ámbito urbano del municipio (casco urbano, urbanización Montenebro y urbanización Atalaya Real). Incluyen la mejora de las vías de comunicación para los vehículos), así como la integración de aceras, bancos para descanso y papeleras, la creación de más aparcamientos disuasorios, etc.

A nivel de características urbanas, sobre la propuesta de plan se han registrado 56 propuestas, en las que solicitan, en unos casos la inclusión, y otras veces la exclusión de determinadas parcelas de las que son propietarios, dada la delimitación propuesta. También se da el caso de solicitar una revisión de la clasificación o que se recalifique un solar, o el cambio en la edificabilidad máxima permitida.

En otro orden, desde iDE Grupo IBERDROLA informan que en los documentos publicados no se incluye una previsión de la demanda eléctrica, planteando diversas posibles necesidades entre las que se encuentra un nueva STR (Sistema de Transmisión Regional - Sistema de transporte de energía eléctrica), entre otras.

1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 6 de marzo de 2023, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Bloque I. Documentación Informativa:
 - Volumen I. Memoria de información (enero 2022)
 - Volumen II. Planos de información (enero 2022)
- Bloque II. Documentación Ambiental:
 - Documento Inicial Estratégico (marzo 2022)
 - Estudios complementarios (enero 2022)
 - Estudio Hidrológico Inicial
 - Estudio Inicial de Caracterización de Suelos. Estudio de la calidad de los suelos
 - Estudio Inicial de Movilidad y tráfico (diciembre 2021)
 - Estudio Acústico (enero 2022)
- Bloque III. Documentación Normativa (marzo 2022):
 - Volumen I. Memoria de Ordenación
 - Volumen II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
 - Volumen III. Normas Urbanísticas
 - Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión
 - Volumen V. Inventario de Instalaciones en suelo no urbanizable
 - Volumen VI. Planos de Ordenación
- Bloque IV. Documentación de Tramitación:
 - Volumen I. Memoria de Participación Ciudadana (marzo 2022)
- Bloque V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos



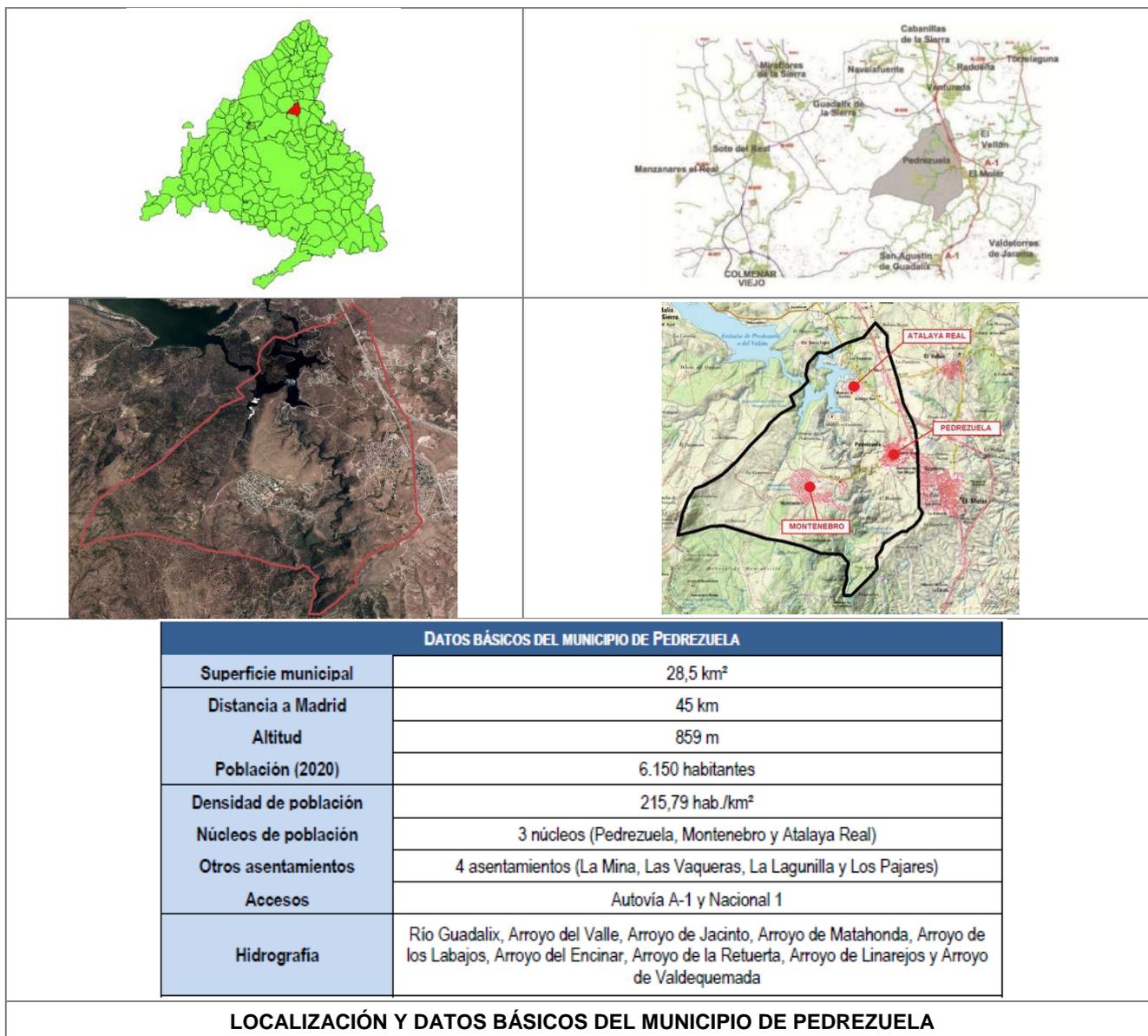
1.4. Descripción del ámbito

Conforme a los datos incluidos tanto en la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, el ámbito geográfico del Plan General de Ordenación presentado lo constituye el término municipal de Pedrezuela. Este se ubica al norte de la Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo, formando parte de la denominada Sierra Norte de Madrid.

Tiene una extensión de 28,5 km², y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra y El Vellón al norte, con El Vellón y El Molar al este, con San Agustín del Guadalix al sur, y con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo al oeste.

El término municipal consta tres grandes núcleos urbanos, como se muestra en las siguientes imágenes: Pedrezuela, enclavado al este del municipio; la urbanización Montenebro, al oeste y separada de Pedrezuela por el río Guadalix, y la urbanización Atalaya Real, al norte, en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela. Otros asentamientos denominados como La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares, se encuentran alejadas de los núcleos urbanos.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/isy> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

La estructura general del municipio de Pedrezuela se caracteriza por la presencia de espacios ambientales de gran valor ecológico y natural, suponiendo aproximadamente el 50% del término municipal, además de encontrarse vinculados al embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del río Guadalix (ES 3110003), y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados. Por otro lado, está la ubicación de la autovía A-1, que atraviesa el municipio por su parte este. Así mismo hay una importante vía pecuaria (Colada del Canto Blanco-Colada de Peña de la Romana) que recorre el municipio en dirección norte-sur y atraviesa el casco, bifurcándose al sur.

Estos condicionantes dan lugar a una estructura urbana policéntrica, donde los tres grandes núcleos urbanos funcionan de una forma independiente. Destaca el casco de Pedrezuela como centro urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupando un papel principal en la dotación de servicios del municipio (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle).

Los otros dos de núcleos urbanos -Montenebro y Atalaya Real- se basan en una estructura puramente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos, y vinculados con zonas de mayor calidad ambiental. En el caso de la urbanización Montenebro (Corepo) se encontraba incluida en el inventario de urbanizaciones ilegales en la Ley 9/1985, aprobándose su propuesta de regulación definitiva en la revisión de las Normas Subsidiarias del año 1986.

Respecto a la topografía del término municipal, este se encuentra entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento urbano en las otras direcciones.

Según la información publicada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico: Pliegue Zalesky (CIs167) de migmatitas, atravesadas por abundantes filones de pegmatitas. Está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I, en el extremo más al norte del término municipal de Pedrezuela.

Edafológicamente, los cambisoles son el grupo de suelos predominantes en las zonas urbanizadas del municipio.

En relación a la capacidad agrológica, conforme al documento inicial estratégico, el término municipal de Pedrezuela presenta cuatro clases: 3, 6 y 7. La extensión de la subclase 3sl con limitaciones principalmente por la baja capacidad de almacenamiento, baja capacidad de intercambio catiónico y afloramiento rocoso en superficie, se localiza en los entornos urbanos del municipio.

Hidrológicamente, los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, subcuenca del río Jarama. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los arroyos que discurren por el término municipal se corresponden con: arroyo del Valle, arroyo de Jacinto, arroyo Casas, arroyo de los Barrizales, arroyo de los Labajos, arroyo del Encinar y otros arroyos innominados.

Respecto a la vegetación en la zona, hay diferencias entre la zona oeste con vegetación de porte arbóreo o arbustivo, con la encina (*Quercus rotundifolia*) como la especie arbórea más abundante; y la mitad este, donde existe de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo que en la actualidad están prácticamente abandonadas. La zona sur del municipio presenta una estructura adhesionada (Dehesa de Pedrezuela) y con menor cubierta arbórea, alternando con áreas de pasto.

En los márgenes de los ríos se encuentra una vegetación más densa de ribera, mientras que en las zonas de elevada pendiente, se forman las masas arbóreas de enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*). Le acompaña un sotobosque constituido por jara pringosa (*Cistus ladanifer*), tomillo (*Thymus mastichina*), torvisco (*Daphne gnidium*), romero (*Rosmarinus officinalis*) entre otros. Estas constituyen áreas de alto valor ecológico y paisajístico, debido al porte de algunos de los ejemplares de enebro y a la singularidad de estas formaciones en la región.

Sobre la fauna, en el municipio cabe destacar las actuaciones para la conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*), especie clasificada en el Catálogo Regional con la categoría de “en peligro de extinción”.



En el análisis del paisaje incluido en el documento ambiental se dice que el paisaje de Pedrezuela se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio, localizándose en la formación de relieve denominada “Fosa del Tajo”.

UNIDADES DE PAISAJE EN PEDREZUELA	
UP1	Dehesas
UP2	Masas forestales
UP3	Vegetación de ribera
UP4	Herbazales, Pastizales y Cultivos
UP5	Embalse
UP6	Zona Urbana



UNIDADES DE PAISAJE EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

El paisaje agrario dominante se define por el predominio de tierras de labor, eriales y matorrales cubren las lomas y laderas. Un elemento de singular importancia es La Dehesa de Pedrezuela como ejemplo de paisaje adhesionado típico de los territorios ganaderos.

El resultado presentado de la valoración de la calidad del paisaje del ámbito del Plan considera que la calidad global es media, existiendo diferencias significativas entre las distintas unidades. En este aspecto destacan las unidades de Dehesa de Pedrezuela y la vegetación asociada al río Guadalix por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como los herbazales o la zona urbana que poseen valores más bajos.

En cuanto a la fragilidad paisajística, en la documentación se concluye que la mayoría de las unidades presentan una fragilidad visual media, favorecida por el predominio de relieves suaves y la vegetación de porte medio – bajo.

Respecto a los espacios naturales protegidos, gran parte del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Conforme al informe emitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se trata de los siguientes espacios naturales:

- Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”
- Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: corredor principal del Jarama
- Terreno forestal.

En régimen especial:

Montes de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”

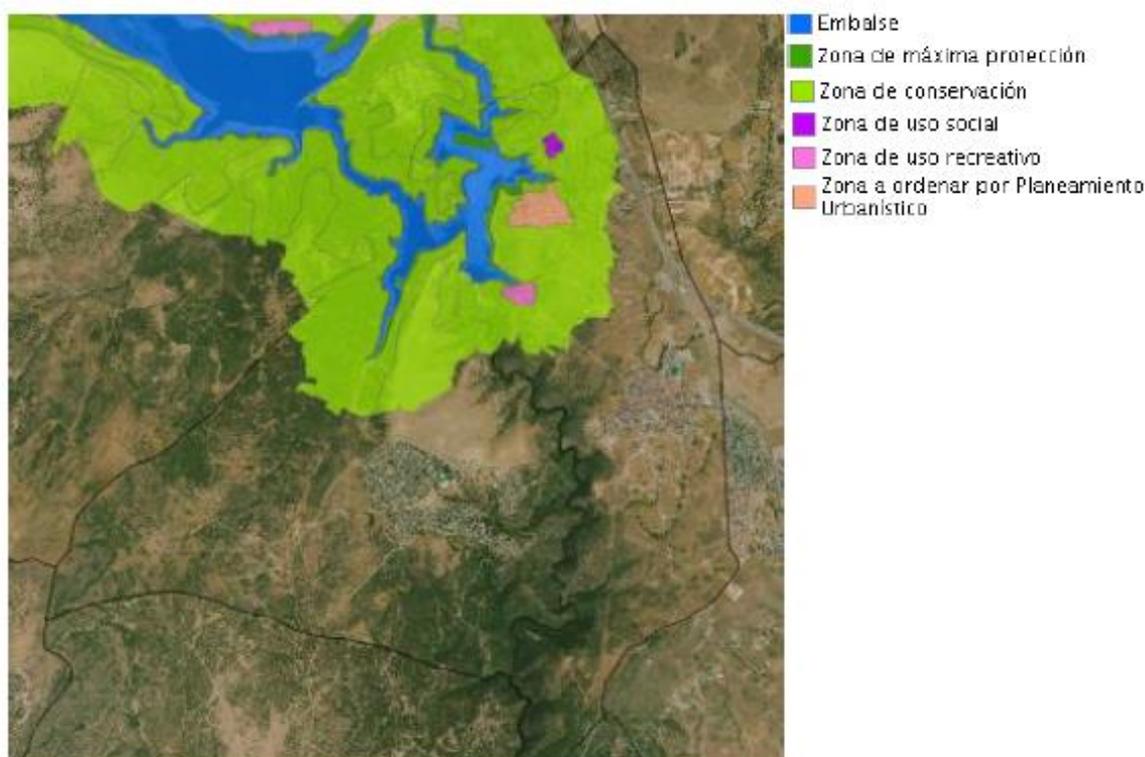
Montes preservados: manchas incluidas en el Anexo cartográfico de la Ley 16/1995 Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid

En régimen general



- Las zonas húmedas y embalses protegidos:
Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela)
- Localización de hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000: teselas con los hábitats 3130, 4090, 5210, 5330, 6220*, 6310, 6420, 91B0, 91E0*, 92A0 y 9340

Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, correspondiendo a espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela como zona de captación para abastecimiento, y zona sensible (Directiva 91/271/CEE), al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.



ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PEDREZUELA.
(Fuente: IDEM)

La distribución de los hábitats de interés comunitario (HIC) prioritarios –anejo I de la Directiva 92/43/CEE- están recogidos en el Atlas de los Hábitats de España, y se corresponden con:

Código Unión Europea	Descripción Hábitats Prioritarios
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Thero-Brachypodietea</i>
91E0*	Bosques aluviales de <i>Alnus glutinosa</i> y <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-PADion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

HÁBITATS PRIORITARIOS (*) EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA. Fuente: Documento Inicial Estratégico



El término municipal incluye el Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (258,6 ha). Además según la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el término municipal de Pedrezuela se identifican:

- Terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela
- Terrenos incluidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 (artículo 20), que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigo.



Montes de Utilidad Pública

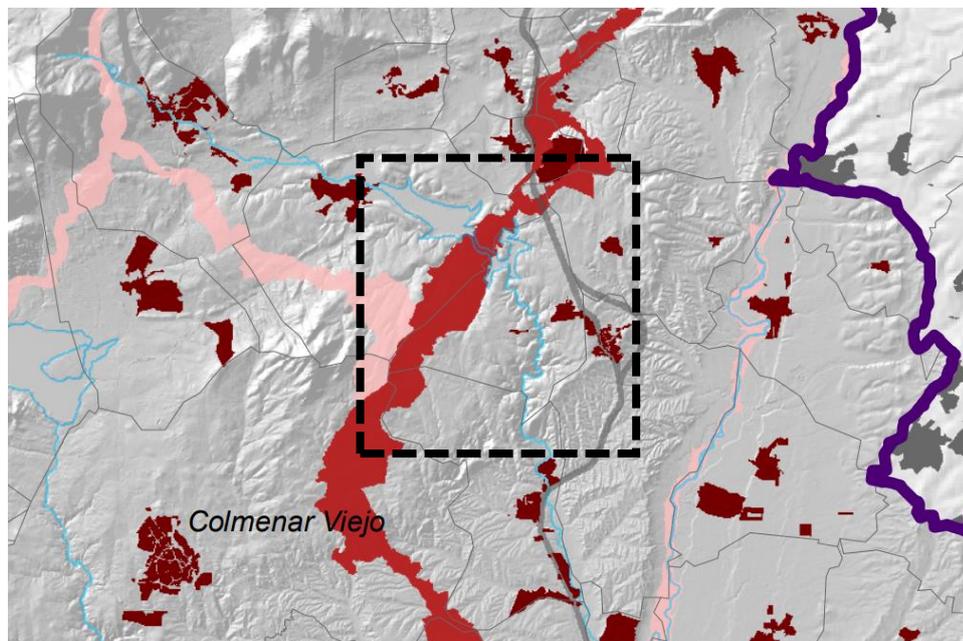
Montes

Montes Preservados (Anexo Ley 16/1995)

Masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigo
Masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal

MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA Y MONTES PRESERVADOS EN PEDREZUELA

En el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, además señalan que por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.



CORREDOR PRINCIPAL DEL JARAMA. Fuente: [Comunidad de Madrid](https://gestiona.comunidad.madrid/esv)

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Pedrezuela las diversas vías pecuarias. Según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se corresponden con: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del



Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de otros bienes protegidos y espacios de protección, que también condicionan el crecimiento urbanístico. Estos están quedados recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado. El Patrimonio Histórico existente en el municipio consta de diversos bienes inmuebles como iglesias, yacimientos, puentes, molinos, pajares, lavaderos, etc. integrados en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, siendo en su mayoría, yacimientos arqueológicos documentados, cuyo régimen de protección el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los riesgos en el ámbito de estudio, cabe señalar el riesgo asociado a la presa situada en el mismo municipio, aguas arriba del río Guadalix y clasificada en la categoría A por su potencial riesgo, según datos de Protección Civil, el Riesgo por Rotura de presas es moderado.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Pedrezuela posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable (Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables -SNCZI).

También se localiza en una zona clasificada con riesgo medio de nevadas.

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en general, el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables.

Respecto a los incendios, el municipio de Pedrezuela no se encuentra en las zonas de alto riesgo por incendio forestal conforme a la información del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.

En el caso de riesgos tecnológicos, como son los riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas, la A-1 Madrid (M-50) – Burgos, que atraviesa el municipio de Pedrezuela, se encuentra incluida en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP).

Sobre la calidad acústica, el municipio de Pedrezuela se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido al paso por el término municipal de la Autovía A-1, que presenta un tráfico superior a los 3.000.000 vehículos/año.

Conforme el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se registran doce vertidos autorizados, pertenecientes a viviendas unifamiliares, centro de trabajo del embalse, la Urbanización Montenebro y a la EDAR Este, EDAR-1 Oeste y EDAR-2 Centro.

Pedrezuela se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen 33 municipios. También forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.



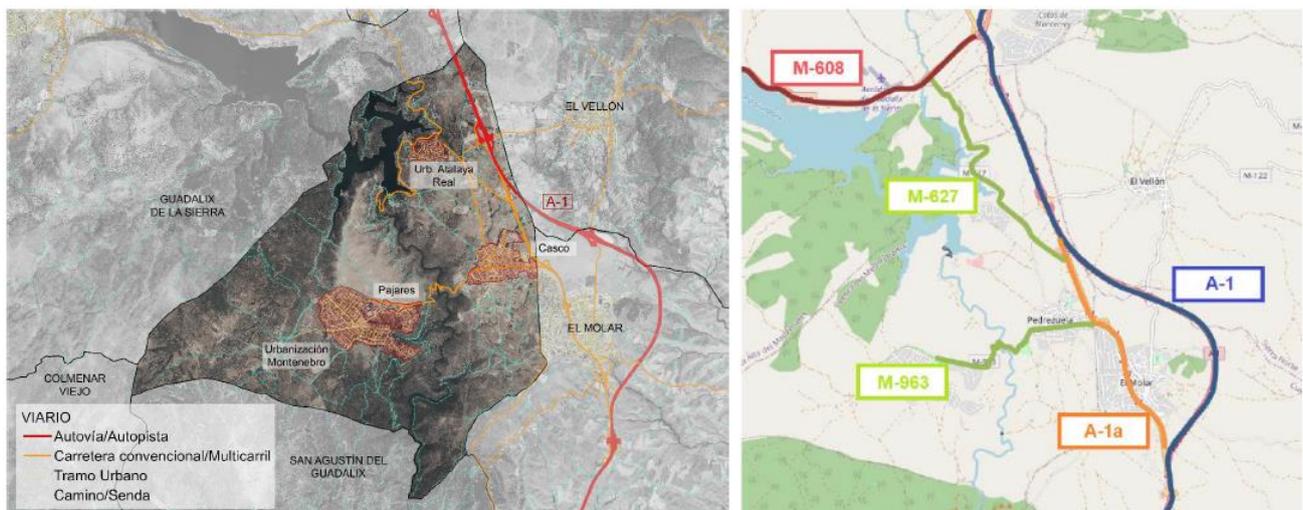
Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos -RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

En relación con la población actual y futura del municipio, Pedrezuela en el año 2020 contaba con 6.150 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población se ha multiplicado por más de 4 (1.425 habitantes en el año 2000). Consultado el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, se observa que Pedrezuela, a fecha 1 de enero de 2023, tiene censados 6.394 habitantes, frente a los 6.667 habitantes estimados en el análisis (desfase aproximado del 4% más sobre los datos reales publicados por el INE en 2023).

La estructura productiva del municipio se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone más de la mitad del volumen de actividades económicas (80,76% del número de trabajadores del municipio). Se incluyen dentro de este sector los servicios a empresa, servicios financieros, la hostelería, el comercio, el transporte, distribución, servicios inmobiliarios, etc. Se ha constatado un paulatino proceso de tercerización de la actividad productiva del municipio, derivado de la necesidad de satisfacer las demandas generadas por el aumento de la primera residencia.

La tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices autonómicos y nacionales.

Por otra parte, las grandes infraestructuras viarias son otro de los elementos fundamentales que articulan la estructura territorial de un municipio. El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra a tan sólo 2 km de la A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. También perdura el antiguo trazado de la A-1, perteneciente a la red supramunicipal, que transcurre junto al casco urbano. Por el término municipal también transcurre la carretera M-627 la cual une la autovía A-1 con la carretera M-608 de rango principal dentro de la Comunidad de Madrid, y el Camino de las Cuestas (M-963) que da acceso a la Urbanización Montenebro.



RED VIARIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEDREZUELA

Según el documento ambiental, en la actualidad, la red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario hacia la EDAR de El Vellón (12.000 habitantes equivalentes), en el municipio de El Molar, gestionada por Canal de Isabel II. Las urbanizaciones de



Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales.

El abastecimiento de agua para consumo humano al municipio se realiza mediante la aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m³.

El suministro de energía eléctrica al municipio está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Como se indica en la documentación aportada el municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas.

En cuanto a las dotaciones existentes, como indica la Memoria de Información presentada el municipio cuenta con una superficie de Espacios Libres Públicos equivalente a 187.102 m², de los cuales 7.875 m² (4,2%) no cuentan con tratamiento de zonas verdes, siendo simplemente solares, y 158.689 m² (84,8%) se corresponden con espacios de monte natural ubicados en Montenebro y la Atalaya Real. Se indica en el propio documento que existe una fuerte discrepancia entre los espacios realmente ajardinados y los que el planeamiento general vigente (NNSS de 1986) calificaba como tales. Esto es debido a que en el centro urbano de Pedrezuela, la mayoría de las zonas verdes calificadas no se encuentran desarrolladas en la actualidad, o incluso han sido ocupadas por otros usos, por lo que solamente incluyen como zonas verdes existentes las siguientes: la plaza de la Constitución, la plaza de la Villa, el parque la Casilla, la plaza de la residencia de mayores Las Fuentes, y algunas zonas menores de protección de viarios y medianeras. Por otro lado, han incorporado a la trama urbana nuevas zonas verdes no recogidas en el planeamiento vigente.

En el caso de la Urbanización Montenebro, los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente, no cuentan con el tratamiento de zonas verdes en la actualidad, salvo la parcela de mayor extensión que dada su conservación como zona natural se permite su uso como espacio libre.

La Atalaya Real dispone de dos parcelas de gran tamaño. Sin embargo, el desarrollo del planeamiento de este ámbito no conllevó en su momento la cesión de la totalidad de estos espacios, por lo que hoy por hoy solamente una parte de ellos puede ser considerada como una zona verde pública. En las Normas Subsidiarias, no se calificó ningún equipamiento.

En cuanto a los equipamientos existentes en el municipio de Pedrezuela, existen fuertes diferencias entre los distintos núcleos. En términos absolutos, la superficie total destinada a dotaciones y equipamientos es de 143.492 m²s, lo que supone una media de 23,3 m²s por habitante. Sin embargo, gran parte de esta ratio se debe a la existencia de los equipamientos deportivos extensivos en la urbanización Montenebro, que ocupan una superficie de suelo de 89.651 m²s. Si se excluye este espacio del cómputo, la media desciende hasta los 8,75 m²s por habitante.

1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Pedrezuela existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental (en torno a un 50% del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural) en las zonas



norte y oeste. Destaca la ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, incluida en la Red Natura 2000, el embalse de Pedrezuela, los Montes de Utilidad Pública y Preservados, y las zonas de cauces y riberas. Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

Por tanto, el municipio de Pedrezuela se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial estableciendo diferentes tipos y grados de protección o afección aplicables al planeamiento general:

- Espacios de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” (ES3110004) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 106/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno.
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Embalse de Pedrezuela: Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero, y posteriormente el Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, y zona inundable, definidas en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Montes en régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados) y terreno forestal en régimen general. El Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (Suelo No Urbanizable de Protección Especial). Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- Actualmente se encuentra en vigor en el marco estatal el Plan Forestal Español 2022/2032, aprobado por la Resolución de 27 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de aprobación de la revisión del Plan Forestal Español 2022-2032.
- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, aprobado mediante el Decreto 59/2017.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid.



- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid, donde se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.
- Red de Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las vías pecuarias del término municipal de Pedrezuela están clasificadas por la Orden Ministerial de 10 de julio de 1964 (BOE de 5 de agosto de 1964).
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras e infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por su respectiva normativa sectorial.

1.6. Objetivos de la Propuesta

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

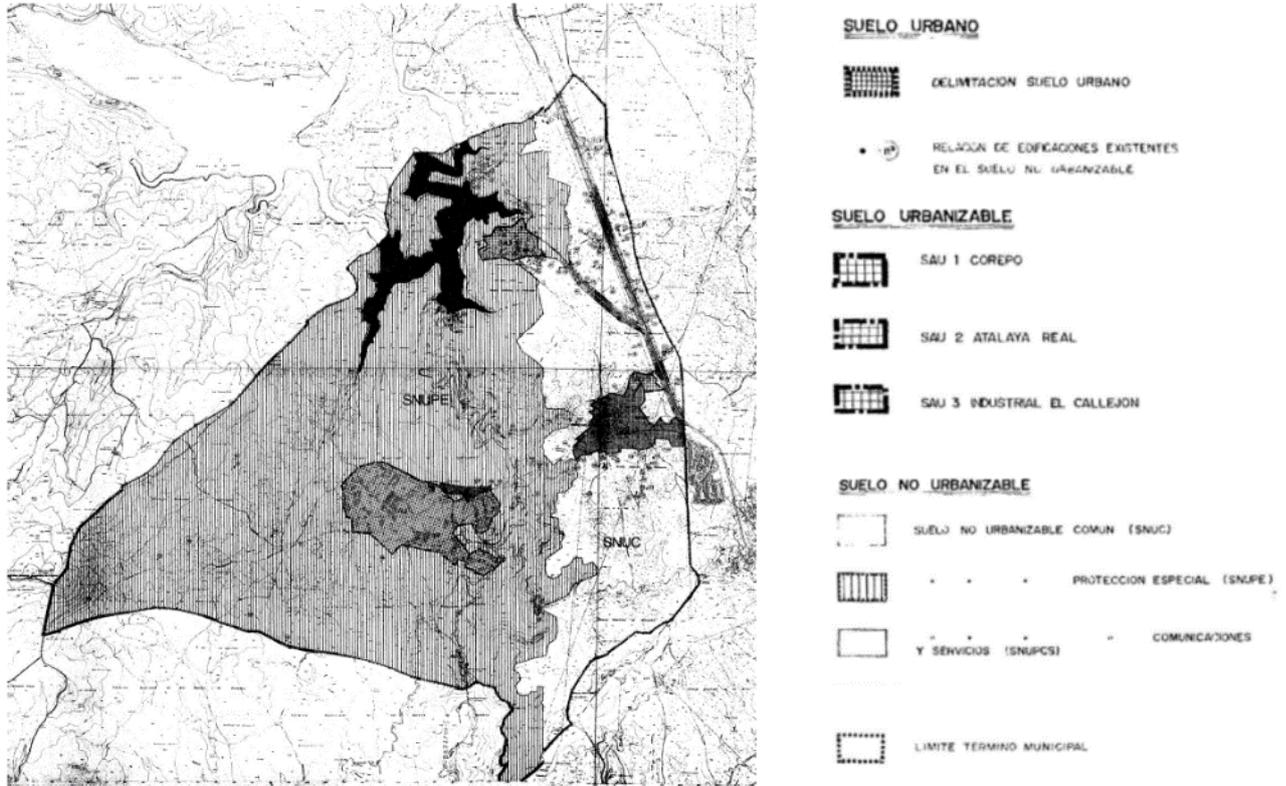
1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas Normas Urbanísticas fue redactada una revisión del planeamiento general, aprobada el 26 de marzo de 2015. Sin embargo, este planeamiento general fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Estas Normas Subsidiarias de 1986 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, de baja intensidad, centrado en la consolidación y legalización de aquellas promociones ya en marcha (Montenebro –SAU 1- y Atalaya Real –SAU 2-COREPO). Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales anexo al casco urbano (El Callejón –SAU 3- 3 ha), que sin embargo fue ocupado de manera informal por usos dotacionales y residenciales.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO (NNSS 1986, PEDREZUELA)

Estas Normas Subsidiarias de 1986 clasifican la totalidad del término municipal en **tres clases de suelo**. Los datos incluidos a continuación se basan en los presentados en la figura 138 de la Memoria de Información:

- **Suelo Urbano:** Se planteaban en el suelo urbano un total de 7 Unidades de Actuación, que se convertirían en 8 mediante una Modificación Puntual de planeamiento (año 2000), con el objetivo de consolidar de forma coherente los crecimientos del casco antiguo, especialmente hacia el sur del mismo. Constituyen una superficie bruta total de 566.532 m²s, con capacidad para 1.010 viviendas.
- **Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable:** Recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos: los sectores SUR-S01, SUR-S02 y SUR-S03:
 - SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro): 1.200.231 m²s de superficie bruta. Uso residencial y equipamientos. Capacidad máxima 745 viviendas. Incluye suelos de antigua parcelación y urbanización, considerados hasta ese momento por el planeamiento como suelo rústico.
 - SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real: 190.825 m²s de superficie bruta. Uso residencial (comercial admisible). Sin definir la capacidad máxima de viviendas se estimaron 157.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

- SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón: 30.000 m² de superficie bruta. Uso característico de pequeña industria y talleres. Comprende la zona situada al nordeste del casco de Pedrezuela.
- **Suelo No Urbanizable:** debido a las particularidades del municipio de Pedrezuela, estimaron necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común.
 - Suelo No Urbanizable Común (SNUC): este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos.
 - Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE): incluye suelos con excepcionales valores naturalísticos, estéticos, paisajístico y productivos, así como una franja de 500 metros alrededor del embalse de Pedrezuela.
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPCS): definido por las franjas de protección y servidumbre legalmente establecidas para la salvaguarda de las vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc.

En la siguiente tabla se resumen los datos de superficie correspondientes a la clasificación del suelo según las NNSS de 1986.

CLASE DE SUELO NNSS (1986)	SUPERFICIE (m ² s)	
	TOTAL (m ² s)	% T.M.
Suelo urbano	566.532	1,99
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable (SAU)	1.421.056*	4,98
Suelo no urbanizable	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	28.527.602	100,00

* Dentro del SAU se ha incluido el SAU-1 Montenebro, SAU-2 Atalaya y SAU-3 El Callejón.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). SITUACIÓN ORIGINAL

Posteriormente, el suelo urbanizable correspondiente al SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real se han desarrollado mediante:

- El Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986, para desarrollo del Sector SAU-1 COREPO (Montenebro).
- El Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969, para el caso del SAU-2 Atalaya Real. En la Memoria de Información presentada se dice que "(...) *la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación*".

De acuerdo con la Memoria de Información, con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han aprobado las siguientes modificaciones:



- Modificación Puntual de NNSS para la modificación de los parámetros edificatorios de una parcela de la UA-5 (30 de junio de 1998), así como para la asignación de un nuevo uso de Residencia Tercera Edad en la unidad de actuación. Además, se plantea la apertura de un nuevo viario que de servicio a las parcelas interiores de la manzana.
- Modificación Puntual de NNSS para el cambio de uso de un solar y edificación en el Casco Urbano, que pasa de uso industrial a Equipamiento en su apartado Asistencial, para una Residencia de la 3ª Edad (12 de mayo de 1999).
- Modificación Puntual de NNSS con el objetivo de delimitar una nueva unidad de actuación (UA-8), afectando a parte de la delimitación de la unidad de actuación UA-7 (13 de julio de 2000).

Además de las anteriores, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PGOU de 2015 (apartado 2.1 de la Memoria de Información) recogen a continuación las modificaciones puntuales que desde el Ayuntamiento están en tramitación:

- Modificación Puntual SAU.3. El Callejón. Relativa al cambio de uso de industrial a residencial del ámbito, incluyendo actuaciones de urbanización para que el suelo pase a estado de Suelo Urbano. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 4 de julio de 2022, expediente SIA 21/198.
- Modificación Puntual 6. UA 3. Las Eras A. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 11 de julio de 2022, expediente SIA 21/205.
- Modificación Puntual 1. Calle El Chinchón. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 18 de diciembre de 2023, expediente SIA 22/002.
- Modificación Puntual 2. Calle Almazara. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 4. UA1. La Lobera. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 5. UA2. La Callejuela. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 7. UA4. Las Eras B. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 8. UA5. Las Eras C. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 10. UA6. Las Eras Del Cabrero. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 11. UA7. La Fuente Grande. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 13. Calle Camino de la Escuela. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 14. Calle Osa Mayor. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 6. Atalaya Real. Relativa a la reparcelación forzosa, con la incorporación de 16 nuevas parcelas de 750 m² de superficie cada una, y una de 1.000 m², con el objetivo de obtener las cesiones previstas en el planeamiento, que no se encuentran obtenidas. No consta tramitación ambiental al respecto.



Cabe señalar que en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas no consta la aprobación definitiva de ninguna de las anteriores Modificaciones Puntuales enumeradas.

En la siguiente tabla resumen se presentan las superficies según la clase de suelo según el grado de desarrollo del planeamiento vigente (situación de partida para el nuevo Plan General, donde se han incluido como suelo urbano los sectores SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro) y SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real, quedando exclusivamente como suelo urbanizable el SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón):

CLASE DE SUELO NNSS (1986) Grado de desarrollo del planeamiento vigente	SUPERFICIE (m ² s)	
	TOTAL (m ² s)	% T.M.
Suelo urbano	1.957.588	6,86
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable	30.000	0,11
Suelo no urbanizable ⁽¹⁾	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	28.527.602	100,00

(1) Resultado de la diferencia entre el suelo del término municipal descontando el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (Fuente: Datos de la Figura 138 de la Memoria de Información)

Por otro lado, cabe señalar que según los datos presentados en la Memoria de Información (apartado 2.2.1) del Documento de Avance, y como se representa en la siguiente imagen, el grado desarrollo en el núcleo urbano de Pedrezuela muestra que quedan aún vacantes un número significativo de parcelas.

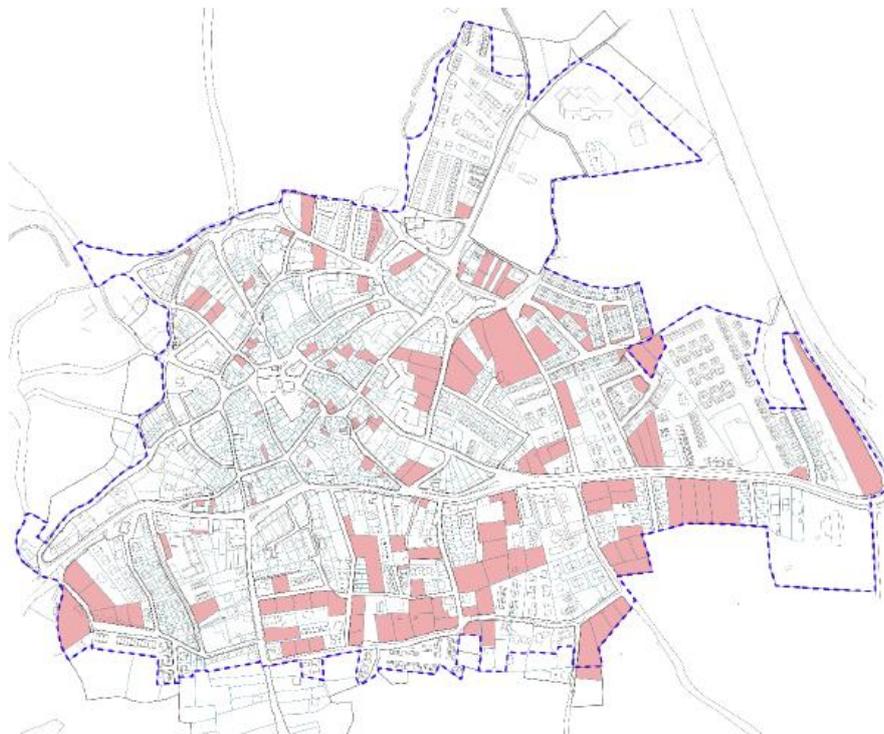


Figura 89. Parcelas sin edificar. Elaboración propia

FUENTE: Memoria de Información del Documento de Avance presentado

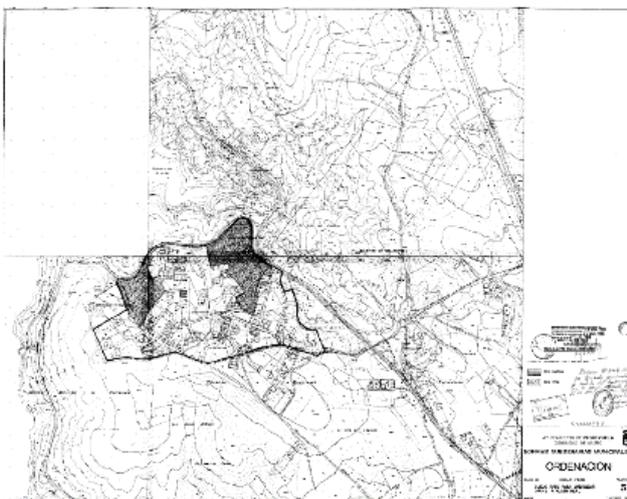


En el caso del Sector SAU-1 COREPO Montenebro, su urbanización ha sido recepcionada conforme a su Plan Parcial (diciembre de 1986), teniendo aún vacantes numerosas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, y suponiendo hasta un 12% del total de parcelas.



SAU-1 COREPO MONTENEBRO. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

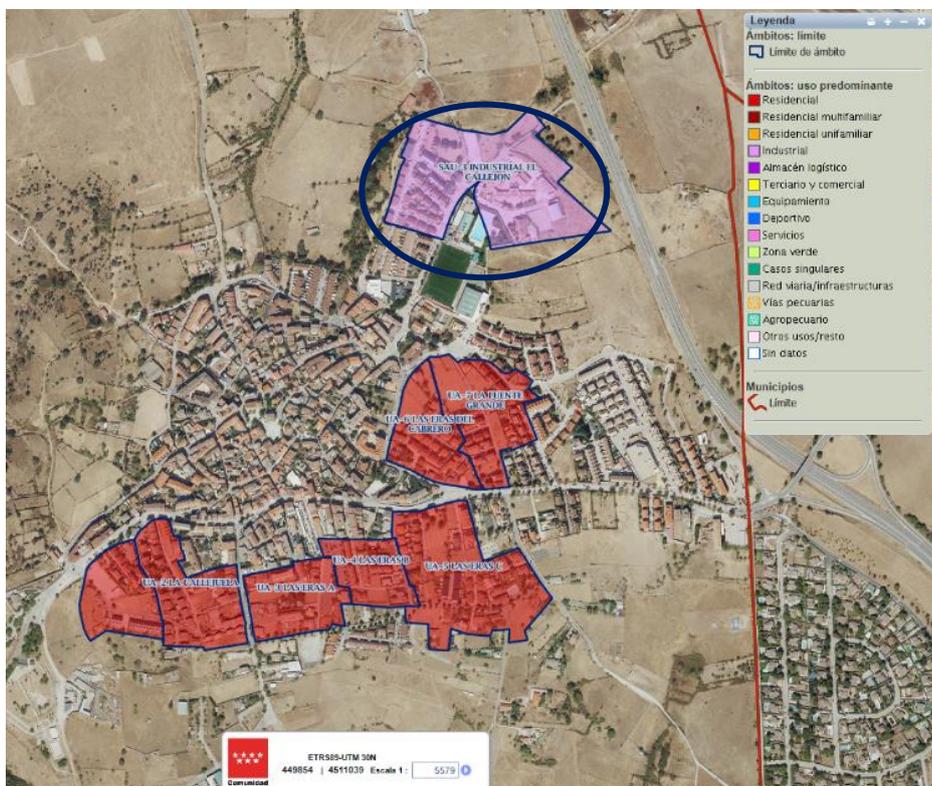
El SAU-2 Atalaya Real incluye los suelos correspondientes a una urbanización residencial ubicada al norte del municipio, con Plan Parcial ya aprobado (enero de 1969), y como se ha mencionado anteriormente y así consta en la Memoria de Información "(...) *la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación*". Por otro lado se indica que en la urbanización quedan vacantes algunas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, suponiendo hasta un 8% del total.



SAU-2 ATALAYA REAL. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

Por último, el Sector SAU-3 El Callejón ha sido parcialmente ocupado en las últimas décadas por otros usos residenciales y dotacionales distintos al industrial inicial señalado en las NNSS.





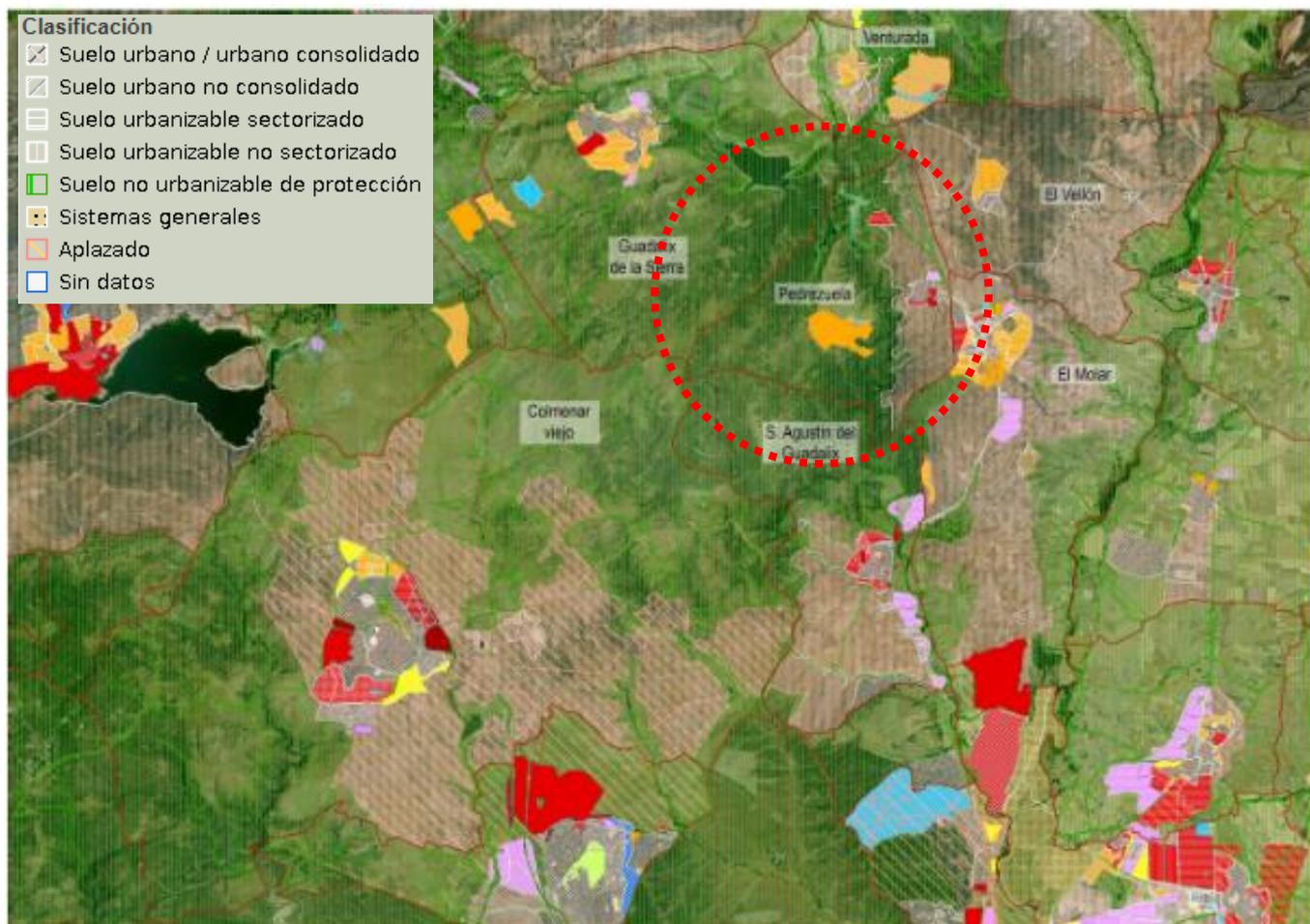
SAU-3 INDUSTRIAL EL CALLEJÓN. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

En cuanto al planeamiento vigente en los municipios colindantes con Pedrezuela se rigen por:

- Colmenar Viejo: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado con fecha de 05 de Julio de 2002.
- San Agustín del Guadalix: Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1999.
- El Molar: Normas Subsidiarias de El Molar que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002.
- El Vellón: Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1976.
- Venturada: Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobadas definitivamente el 9 de diciembre de 1997.
- Guadalix de la Sierra: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Guadalix de la Sierra, aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 1998.

En la siguiente imagen se muestra la clasificación del suelo en los términos municipales colindantes.





CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LOS TT.MM. COLINDANTES CON EL T.M. DE PEDREZUELA (Fuente: SIT)

En términos generales se aprecia que la mayoría del entorno de Pedrezuela se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en “mancha de aceite”, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geoméricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone

El apartado 1.2 de la Memoria de Ordenación señala que el objetivo de la propuesta del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es dotar al municipio de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio. En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone en el Plan General se resumen en los siguientes aspectos:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).



- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
- Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
- Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de “ciudad dormitorio”.
- Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
- Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
- Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

El capítulo 2 de la Memoria de Ordenación y el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas examinadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General, entre las que se incluye la alternativa cero o de no actuación:

Alternativa 0: mantener en vigor de las NNSS de 1986.

Esta alternativa supone mantener inalterada la situación existente, por tanto, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 19 de junio de 1986, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Este modelo urbanístico no considera el aumento de población previsible y ni el incremento de la demanda de vivienda en el municipio, así como la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. La Alternativa 0 no contempla suelos urbanizables sectorizados en los que afrontarlas, con la salvedad de un pequeño sector de uso industrial (3 ha), cuyas características materiales harían difícil su desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto, el estudio presentado no estima conveniente la adopción de esta alternativa, considerando prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar los ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.



Alternativa 1: nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado, que no igual, al propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

En esta alternativa, el **Suelo Urbano** se revisa y se actualiza el límite del mismo fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, planteando a una superficie de 2.180.334 m²s. En este dato se han incluido algunas áreas intersticiales en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En síntesis, se plantea la misma delimitación propuesta en la Alternativa 2, donde se incluyen ya como suelo urbano consolidado el suelo urbanizable sectorizado del SAU-1 (Montenebro) -2.042.406 m²s-, y SAU-2 (Atalaya Real) -137.928 m²s- clasificados así en las NNSS originales (1986), según consta en la tabla 6 de la Memoria de Ordenación.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, resulta una superficie total de unos 3.288.015 m²s. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado para esta Alternativa 1, en este caso 672.704 m²s para usos residenciales (sin especificar número de viviendas) y 598.655 m²s para usos industriales.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable** de Protección, cuantificado como 23.059.253 m²s – 80,83% T.M., se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Ecológico-Paisajístico o Forestal.

Alternativa 2 (alternativa seleccionada): nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

En relación al **Suelo Urbano**, proponen una revisión y actualización del límite del mismo igual a la planteada en la Alternativa 1. Se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano Consolidado (datos presentados en el cuadro de síntesis de los datos de ordenación): 2.042.406 m²s – 7,16% del T.M. (2.658 viviendas); y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos en la Alternativa 1: 137.928 m²s – 0,48% del T. M. (177 viviendas).

En cuanto al **Suelo Urbanizable** -777.201 m²s -, se reduce con respecto a la Alternativa 1, entendiéndolo en un sentido más amplio las necesidades de protección y preservación del suelo natural del término municipal. Se opta por un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado. En este caso, 234.764 m²s para usos residenciales - 0,82% T.M.-, con 377 viviendas estimadas; y 113.874 m²s para usos industriales -0,40% T.M.-. Mientras el Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto (SUR-NS) es de 428.563 m²s -1,5% T.M.-.

Respecto al **Suelo No Urbanizable** de Protección en la Alternativa 2 (25.570.067 m²s – 89,63% T.M.), superior a la Alternativa 1 en un 8,8%. Se propone una clasificación con varias subcategorías: como el Suelo No Urbanizable de Protección que recogen las protecciones sectoriales para Carreteras,



Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés cultural, por un lado. Y por otro lado, el propio Avance del Plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés paisajístico o agrícola.

A continuación se muestra una tabla resumen con los datos de superficie planteados en función de las alternativas propuestas:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0 (NNSS grado de desarrollo vigente)		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m ² s	% T.M.	m ² s	% T.M.	m ² s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.957.588	6,86	2.042.406	7,16	2.042.406	7,16
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00	137.928	0,48	137.928	0,48
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	0	0,00	672.704	2,36	234.764	0,82
		INDUSTRIAL	30.000	0,11	598.655	2,10	113.874	0,40
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		0	0,00	2.016.656	7,07	428.563	1,50
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		26.540.014	93,03	23.059.253	80,83	25.570.067	89,63
TOTAL T.M.			28.527.602	100,00	28.527.602	100,00	28.527.602	100,00

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Selección de alternativas

En el apartado 4.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se justifica que la Alternativa 2 es la más adecuada en base a los siguientes motivos:

- La Alternativa 0, según el análisis presentado, no se estima conveniente puesto que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, y que con ello se responda a las demandas existentes de vivienda.
- Las Alternativas 1 y 2 planteadas se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable, tanto sectorizado (residencial e industrial) como no sectorizado. La Alternativa 1, basada (no igual) en el planeamiento propuesto en 2015, donde plantea una extensión de Suelo Urbanizable No Sectorizado, muy superior a la Alternativa 2 (un 5,57% superior de la Alternativa 1 a la 2), donde esta última propone un modelo de crecimiento más compacto y con menor impacto en el uso de los recursos naturales. En cuanto a Suelo No Urbanizable (SNU) resultante, es superior en la Alternativa 2 que en la Alternativa 1 (8,8%), dada la disminución muy significativa de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).

Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de



suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando su capacidad remanente a los efectos de justificar la necesidad de las alternativas propuestas. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El capítulo 4 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se describen las principales características del modelo propuesto, señalando que la alternativa elegida define un modelo de crecimiento ajustado a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2036, y acorde a un mayor a los criterios de sostenibilidad.

La propuesta del Plan General plantea la hipótesis de crecimiento poblacional en 15 años, el denominado Escenario Tendencial, donde prevé una población para el año 2037 de 7.922 habitantes. Con ello, el aumento de la población actual planteado en el estudio es de 1.772 habitantes para el periodo 2020-2037, lo que implica un incremento del 28,82%.

Para ello proponen un modelo urbanístico que se centra en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana. Además plantea solventar problemas de ordenación del tráfico detectados en los análisis preliminares.

Para abandonar la idea de crecimientos monofuncionales, centrados en generar únicamente segunda vivienda ajena a los procesos de producción de ciudad, se plantea un ámbito de crecimiento de uso global industrial, ubicado junto a la A-1, por las facilidades logísticas que ello comporta, y que contribuirá a equilibrar los usos de la ciudad para mejorar el equilibrio población-empleo.

Se trata de fomentar un modelo de ciudad mixta, donde las áreas residenciales convivan con los usos terciarios y el sector servicios (por ello se potencia el casco urbano) y donde tengan cabida usos productivos y logísticos que equilibren el municipio.

Para la incorporación de los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Pedrezuela cabe destacar que se plantean como criterios sostenibles y de bienestar socio-sanitario la obtención de suelos públicos para mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud, además de mejorar la movilidad y adecuar e incorporar zonas verdes.

Respecto a la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias, esta está constituida por la autovía A-1 (con su variante actual y el tramo antiguo) y la carretera M-627. El Plan propuesto no prevé ninguna intervención sobre esta red más allá de en el futuro, la antigua variante de la A-1 sea desafectada, y pase a formar parte de la red viaria local municipal, por lo que se planteará su integración en el tejido del casco.



Cuantificación de la propuesta

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

SUELO URBANO

El suelo urbano propuesto suma una superficie de 2.180.334 m²s, de los que 2.042.406 m²s corresponden al Suelo Urbano Consolidado, con 2.658 viviendas estimadas, y 137.928 m²s al Suelo Urbano No Consolidado, con 177 viviendas estimadas.

Se han clasificado como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este tipo de suelo se divide en 4 áreas homogéneas: tres de uso residencial, y una de uso agropecuario. En este se han incluido los suelos que se encuentran en las siguientes situaciones:

- Los que estaban clasificados como suelo urbano en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.
- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto, se integran en la trama urbana.

Tanto en la Memoria de Ordenación, como en las fichas de ordenación y gestión (Capítulo 1 del Título II), se señalan 3 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado (AA-01, AA-02 y AA-03, aproximadamente 16.195 m²s, 34 viviendas) en los que se plantean actuaciones aisladas de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos.

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** se corresponde con los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05 ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas.
- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real, incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación de estas parcelas como suelo público, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido



edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales.

SUELO URBANIZABLE

Se incorporan como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, con un área de 348.638 m²s (377 viviendas estimadas), los siguientes suelos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.

La siguiente tabla resume los datos que figuran en la tabla 3 del apartado 3.8 Previsiones de suelo para uso residencial de la Memoria de Ordenación relativos a la actuación en suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN (Totales)	Sup. Bruta (m2s)	Sup. Residencial Vacante (m2s)	Nº Viv previstas	Población
SUR-S (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08)	348.638	-	377	940

CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

En cuanto a la intensidad edificatoria o índice de edificabilidad bruta (m²c/m²s), los sectores de uso global residencial (S01, S02, S03, S04, S05, S06, S07 y S08) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s, mientras que el sector S09 de uso industrial cuenta con un coeficiente de edificabilidad de 0,31 m²c/m²s.

Cabe indicar que el propio Plan General tiene previsto incluir la ordenación pormenorizada de los nueve sectores (Título VIII, apartado 3.1 de la Memoria de Ordenación).

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** (SUR-NS), con una superficie bruta de 428.563 m²s. Esta clase de suelo no es considerada como suelo urbano, y no cuenta con valores de protección. Además, no se considera necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, se corresponden con 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de suelo no urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de suelo no urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.



Es importante remarcar que existen categorías de suelo que se superponen entre sí, tales como el suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias que discurre sobre suelo urbano, o el suelo que cuenta con protecciones sectoriales de varias categorías simultáneamente, por lo que la suma de las subcategorías no es igual al total del Suelo No Urbanizable de Protección.

En el Avance se proponen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), en función de lo que se proteja en cada caso.

Por un lado se encuentra el **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**, que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial:

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Por otro lado está el **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

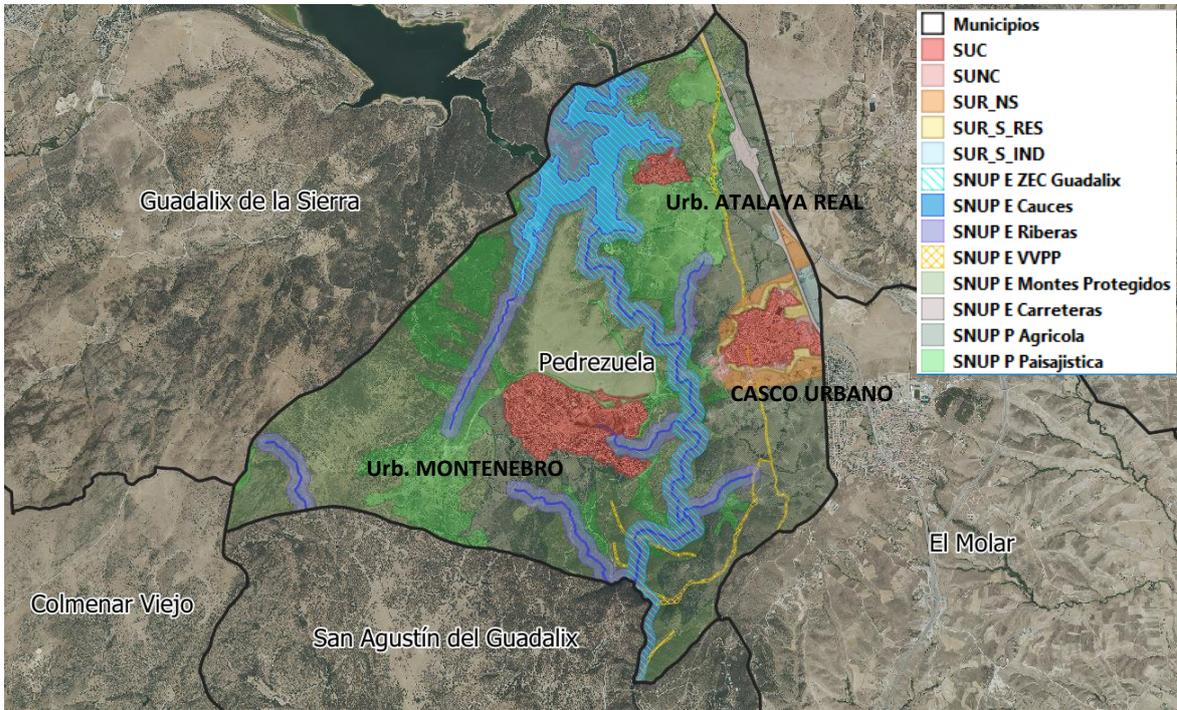
En el siguiente cuadro y mapa se resumen y localizan las superficies del término municipal que se destinan a cada una de las clases de suelo descritas anteriormente.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	AVANCE PGOU	TOTALES AVANCE PGOU		NNSS desarrolladas	
		m ² s	m ² s	% T.M.	m ² s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	2.042.406	2.180.334	7,64	1.957.588	6,86
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	137.928				
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	777.201	2,72	30.000	0,11
		INDUSTRIAL				
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		428.563			
SUELO NO URBANIZABLE	DE PROTECCIÓN	25.570.067	25.570.067	89,63	26.540.014	93,03
TOTAL T.M.		28.527.602	28.527.602	100,00	28.527.602	100,00

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

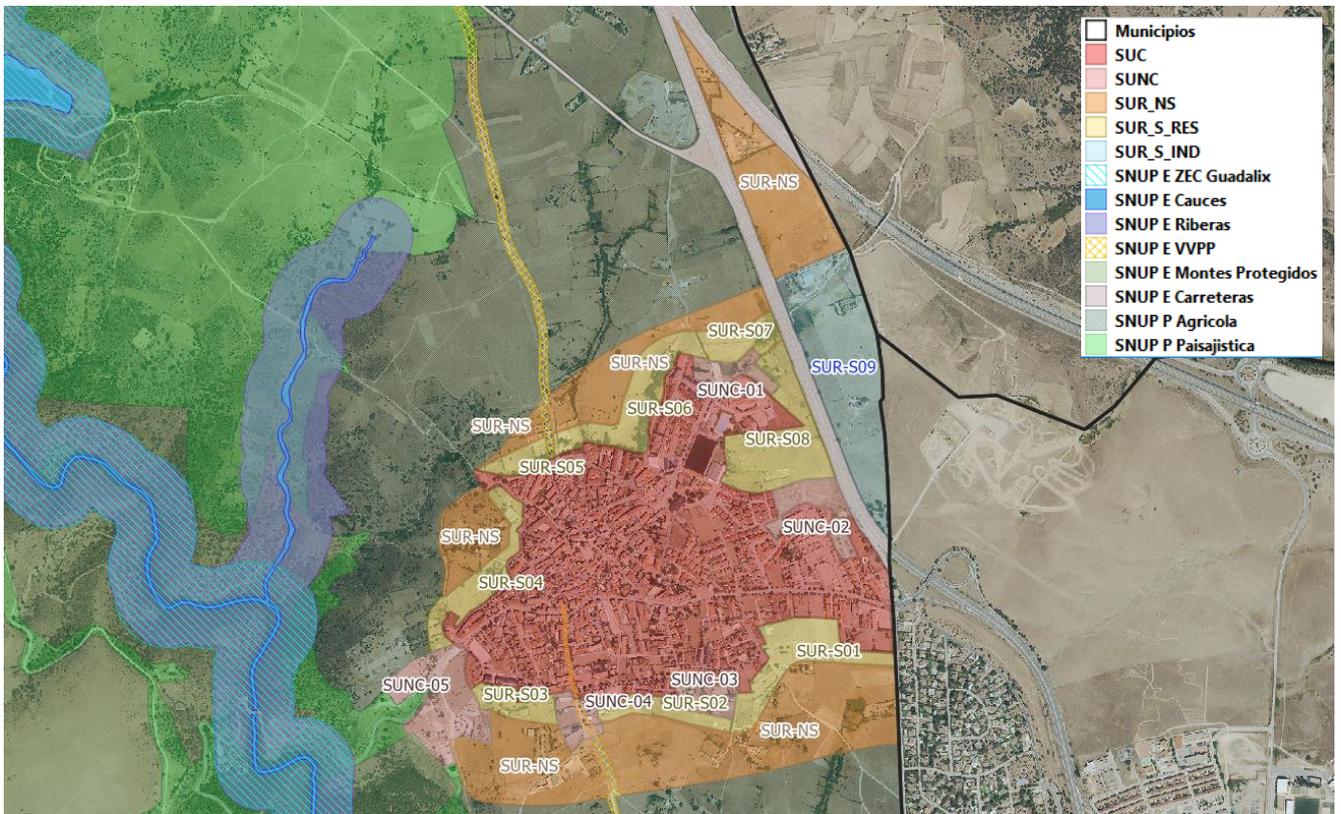
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA PROPUESTA DEL AVANCE DEL PGOU FRENTE A LAS NNSS VIGENTES
(Datos obtenidos del cuadro de síntesis de los datos de ordenación de la Memoria de Ordenación)





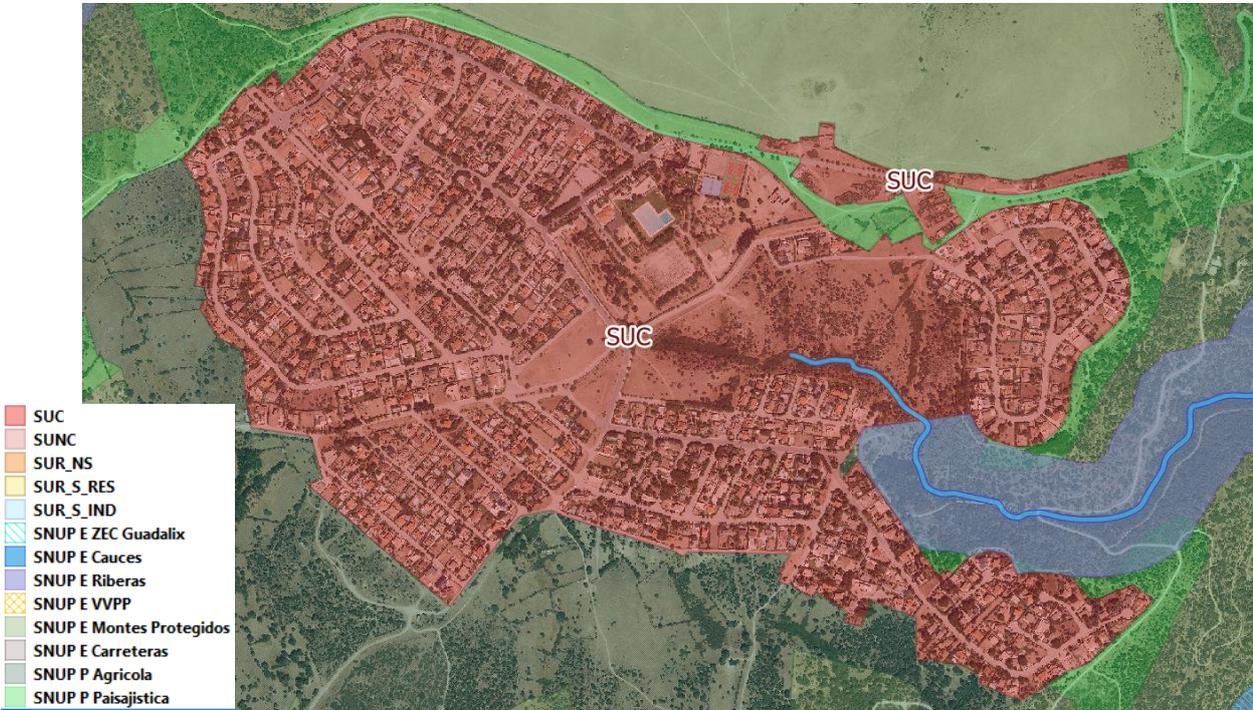
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGUN EL AVANCE DEL PGOU PROPUESTO

A continuación se presentan la distribución de las clases de suelo propuestas en función de la zona: casco urbano de Pedrezuela, Urbanización Montenebro y Urbanización Atalaya Real.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGUN EL AVANCE DEL PLAN: CASCO URBANO





CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN MONTENE BRO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN ATALAYA REAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esy> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)



- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 15 de marzo de 2023 los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 10/032679.3/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 10/032680.5/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 10/032681.6/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 17 de marzo de 2023.

Esta Subdirección General informa que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de considerar en el planeamiento el riesgo de incendios



dada la amplia superficie forestal, así como un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas, y se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante inclemencias invernales.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 23 de marzo de 2023.

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

- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 28 de marzo de 2023.

Desde la Dirección General de Promoción Económica e Industrial emiten informe únicamente sobre las instalaciones proyectadas en Pedrezuela. Concluyen que, en aplicación de los artículos 2, 72 y 105 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, se ha comprobado que no se encontrarían afectados los derechos mineros en el Avance de este Plan General.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 21 de abril de 2023.

Este Área informa que en determinados ámbitos deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando focos de contaminación existentes, y si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Además este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

También se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo, determinadas prescripciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- Red Eléctrica de España, recibida el 25 de abril de 2023.

Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 27 de abril de 2023.

Este organismo informa que según la documentación aportada se comprueba que ciertos ámbitos se encuentran en zona de policía o se localizan en cauce de dominio público hidráulico.

Por ello, indican que han de tenerse en cuenta una serie de consideraciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y se solicite autorización previa correspondiente, así como un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años.



- Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, recibida el 28 de abril de 2024.

Este organismo señala que en el caso de que el ámbito del Plan General se encuentre incluido en una zona de servicio aeroportuaria, o afecte a servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, o de instalaciones aeronáuticas civiles, será necesaria la emisión de un informe preceptivo y vinculante por parte del organismo competente en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas en el ámbito del Estado.

- Ayuntamiento de El Vellón, recibida el 3 de mayo de 2023.

Este organismo dice que, revisada la documentación presentada plantea varias sugerencias para los planos y coherencia en las descripciones incluidas en la propuesta de Plan. Como es el caso de la propuesta de ordenación de ambos lados de la A-1 en los términos de El Vellón y Pedrezuela, donde propone su revisión debido a que los sectores de uso industrial están contrapuestos y separados entre sí, con suelos urbanizables para futuras ampliaciones en diferentes tramos de las dos fachadas, intercalando suelos no urbanizables agrícolas. También se sugiere el estudio en detalle y reformulación de las propuestas respecto al diseño de los accesos-salidas en relación a la A-1 y sus conexiones con las vías regionales y locales.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 4 de mayo de 2023.

Este área identifica los principales impactos sobre la salud de la población donde han de tenerse en cuenta los procedimientos Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia mediante el diseño, mantenimiento y control de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Pedrezuela.

También, entre otras cuestiones se señalan los posibles riesgos derivados de la radiación ionizante procedente del terreno (radón), y se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados.

- Consortio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), recibida el 12 de mayo de 2023.

Este organismo emite informe favorable al avance propuesto destacando los aspectos ya planteados tanto en la Memoria de Ordenación como en el Estudio de Tráfico respecto a afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento, y la mejora de las conexiones con la urbanización Montenebro. Se considera que la escala de las actuaciones previstas “(...) *presumiblemente no tendrán un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente*”.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 16 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 14 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General aporta un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014, e



indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM).

- Canal de Isabel II, recibida el 28 de febrero de 2024.

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

- Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 24 de mayo de 2024.

En su contestación hacen alusión a la normativa vigente, señalando varios artículos de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural, y añaden que deberán tenerse en cuenta varios documentos para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana propuesto. Además se incluye como anexo a este informe la relación completa de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 4 de julio de 2024.

Se aporta informe de la Dirección General que señala en sus conclusiones diversas consideraciones, entre otras sobre el suelo forestal en régimen general sobre el estudio y las compensaciones, y los errores de clasificación sobre el suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Junto al informe remitido, también aportan un anexo I con condiciones mínimas para una reforestación.

Todo ello queda recogido más detalladamente en el apartado correspondiente del presente documento de alcance.

- Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras, recibida el 8 de julio de 2024.

Aporta informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

- Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, recibida el 29 de agosto de 2024.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular a modificar en el contenido de la documentación presentada, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, como autonómica.



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

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

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

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

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos “promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo”.

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”.

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

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

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

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente documento de alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará



parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de este, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos (estudio ambiental y plan) a aprobación inicial.

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

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

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

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

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

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

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente documento de alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables, y deben tener en cuenta los objetivos del Plan.



Además en base al artículo 20.1 de la Ley 21/2013, donde se señala en su que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del Plan, que entre otros incluye “*plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas*”, debiendo valorarse, en este caso concreto, si la Alternativa 1 considerada, que contempla una ordenación basada en la propuesta anulada por los tribunales de justicia y planteada en base a otras necesidades, cumple con estos requisitos.

Por otro lado, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de estas actuaciones.

Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.

- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid excepto en los artículos que se mantienen en vigor, o el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.
- De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el estudio ambiental estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- El inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable (Construcciones “fuera de ordenación”, capítulo 6 de la documentación Vol III Normativa urbanística), deberá señalar las afecciones que se puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones



dentro de áreas inundables y deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

- Debe completarse y corregirse el Documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

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

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del Plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. La delimitación de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato *shapefile* (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo

Campos mínimos: Clase

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*



2. Categoría del Suelo

Campos mínimos: Clasificación/categoría

- No deben de existir entidades duplicadas
- No deben existir huecos entre entidades adyacentes

3. Ámbitos de Ordenación y Gestión

Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global

4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales

Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global

- En el caso de aportarse documentos pdf que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento pdf, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

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

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

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

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal de Pedrezuela que se destinan a cada una de las clases de suelo tanto en el planeamiento vigente en su situación actual como en la propuesta de Avance, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente documento de alcance.

CLASE DE SUELO	NNSS desarrolladas (vigente)		AVANCE PGOU		Diferencia Vigente vs Avance (%)
	m ² s	% T.M.	m ² s	% T.M.	
SUELO URBANO	1.957.588	6,86	2.180.334	7,64	0,78
SUELO URBANIZABLE	30.000	0,11	777.201	2,72	2,62
SUELO NO URBANIZABLE	26.540.014	93,03	25.570.067	89,63	-3,40
TOTAL T.M.	28.527.602	100,00	28.527.602	100,00	-

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

COMPARTIVA DE LAS SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO ENTRE EL PLANEAMIENTO ACTUAL (VIGENTE) Y EL PROPUESTO (AVANCE)

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), en la propuesta de Avance, la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, correspondería a 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de Suelo No Urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de Suelo No Urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, junto al plano 1 “Cambios de Clasificación del Suelo” recogido en la Memoria de Ordenación, se señala lo siguiente:

- La superficie de término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 6,86% al 7,64%, lo que suponen un incremento del 0,78% (222.746 m²s). Donde según se ha señalado en el anterior apartado 1.7, en la propuesta, el Suelo Urbano Consolidado (SUC) incluye tanto el casco urbano de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles (próxima a la urbanización Montenebro), la urbanización Montenebro (SAU-1) y la urbanización Atalaya Real (SAU-2), así como aquellos suelos de borde del casco urbano que cumplen las condiciones para ello según la normativa. La mayor parte del nuevo suelo urbano propuesto corresponde a la categoría como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), 137.928 m²s (0,48% del término municipal) denominados como: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06. En este sentido, en las siguientes fases de tramitación deberán describirse inequívocamente los terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en concreto, que los terrenos incorporados de manera directa al suelo urbano consolidado cumplen con las condiciones que establece el apartado 2.a del citado artículo.

Cabe señalar el caso del ámbito SUNC-05, al lado del cementerio, que pasa directamente de Suelo No Urbanizable Protegido a Suelo Urbano No Consolidado ante la necesidad de clasificar como suelo urbano esos terrenos. En dicho ámbito se deberá justificar la pérdida de los valores que hicieron que las NNSS lo clasificaran como tal, considerando además que en esta zona está inventariado un Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

En el Resumen Ejecutivo de la Memoria de Ordenación se deja constancia de que *“la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos ámbitos, teniendo únicamente carácter orientativo”*.

- La superficie del término municipal destinada a **suelo urbanizable** ha aumentado un 2,62%, pasando del 0,11% (30.000 m²s) que recogen las NNSS vigentes, al 2,72% del Avance (777.201 m²s), donde el 55,14% es no sectorizado (428.563 m²s).

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.6.1, las NNSS de 1986 (originales) preveían un total de 3 sectores de suelo urbanizable sectorizado de los que se han desarrollado 2, correspondientes a SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real, que en la actualidad son clasificados como suelo urbano consolidado. El tercer sector – SAU-3 Industrial El Callejón- ha sido ocupado parcialmente por usos residenciales y dotacionales, siendo clasificado en la nueva propuesta como Suelo Urbano Consolidado en su mayor parte (casco urbano), y el resto como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-01) Calle del Pocito.



En el Avance se proponen los siguientes sectores (348.638 m²s en total): uso residencial (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y uso industrial (SUR-S09) (113.874 m²s).

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS), este comprende gran parte del suelo del término municipal que en las NNSS de 1986 se clasificaba como Suelo No Urbanizable Común (usos agrarios y ganaderos).

- En cuanto a la superficie de **suelo no urbanizable**, esta ha disminuido un 3,40% (969.947 m²s), del 93,03% al 89,63% del término municipal. Este es el resultado de la suma de las categorías de suelo no urbanizable preservado (SNUP-P) agrícola y paisajístico inadecuado para el desarrollo urbano.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se recuerda que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

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

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

En el Título II capítulo 7 de la Memoria de Información del Avance del Plan General se presenta el estudio socio-económico del municipio de Pedrezuela. Este incorpora un estudio demográfico del municipio, desarrollado en sus apartados 7.1 y 7.2, y la proyección de población futura en el apartado 7.4. El apartado 7.3 se dedica al análisis económico.

También en el Título VII de la Memoria, en su capítulo 3 se recoge el análisis de problemas y oportunidades en el medio socioeconómico del municipio (apartado 3.3).

Según los datos, el municipio de Pedrezuela tiene una superficie de 28,5 km², con tres núcleos de población (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real) y cuatro asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares). La población residente actual está algo envejecida y presenta un nivel socioeconómico medio o medio bajo, acentuándose la presencia de matrimonios sin hijos o personas que viven solas.



El número de habitantes en Pedrezuela en el año 2020 era de 6.150 habitantes, frente a los 1.425 habitantes en el año 2000. Esto supone que desde el inicio de siglo que la población se ha multiplicado por más de 4. El aumento de la población en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, debido a la conectividad con la capital (autovía A-1) y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

Su densidad de población es de aproximadamente 216 personas por km², cifra muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (854,53 personas/km²).

La estructura demográfica de Pedrezuela tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 40 y 50 años. Sin embargo, se aprecia un incremento en los segmentos de menor edad, ampliando la base de la pirámide.

De acuerdo a los resultados obtenidos, en el estudio presentado se ha estimado que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población en 2020 fue de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población asociado al periodo 2020-2037 es de 1.772 habitantes, aproximadamente 104 habitantes nuevos al año en el periodo de 17 años.

Conforme a los últimos datos del padrón municipal publicados en el INE hay un incremento de 83 habitantes al año en el periodo de 2020 a 2023. Esto supone una diferencia de 21 habitantes anuales menos que los considerados, que supondrían 357 habitantes totales menos en el periodo 2020-2037. En la proyección presentada, en 2023 se estimaban 6.667 habitantes en el municipio, existiendo por tanto una diferencia del 25% más, de habitantes al año.

La proyección de las viviendas se recoge en el capítulo 6 del Título III de la Memoria de Información, donde se presenta la proyección de viviendas a partir de las cifras del Censo de Población y Viviendas del 2011 (INE).

El número de viviendas registradas en el censo correspondiente a 2011 es de 3.040, más del triple de las viviendas existentes en 1991 (818 viviendas). En el periodo 2001-2011 se constata una variación en el número de viviendas del 115,45%, superior a la variación registrada para su entorno inmediato (30,79%) y también superior al dato correspondiente a la Comunidad de Madrid (16,81%), lo que demuestra que el crecimiento del parque de viviendas en Pedrezuela ha sido significativo en los últimos años.

MUNICIPIOS	VIVIENDAS 1991	VIVIENDAS 2001	VIVIENDAS 2011	VARIACIÓN 1991-2001	VARIACIÓN 2001-2011
Pedrezuela	818	1.411	3.040	72,49 %	115,45 %
Entorno	25.272	27.877	36.460	10,31 %	30,79%
COMUNIDAD DE MADRID	1.936.961	2.478.145	2.894.680	27,94 %	16,81%

VARIACIÓN DE VIVIENDAS EN PEDREZUELA Y SU ENTORNO
(Censos de Población y Vivienda de 1991,2001 y 2011. Fuente: INE)

Con estos datos, la previsión de la actividad edificatoria en Pedrezuela para los próximos años se presenta con signos de recuperación, basados en la evolución en aumento del número de habitantes residentes en el municipio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/ev>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

Por otro lado, según la información del Ministerio de Transportes y Movilidad, el número de transacciones inmobiliarias (compraventa de viviendas) en Pedrezuela disminuyó significativamente en los años 2010 y 2016, recuperándose parcialmente entre 2017 y 2020.

Esto indica que en Pedrezuela se da el repunte de transacciones inmobiliarias, que ha sucedido en general en toda la Comunidad de Madrid, siendo absorbido por completo por la vivienda de segunda mano ante la ausencia de vivienda nueva en cantidades significativas.

Respecto a la vivienda nueva y de segunda mano, en 2008 se produjo una fuerte caída que está vinculada al descenso repentino de venta de vivienda nueva relacionada con la crisis inmobiliaria. Además, la práctica totalidad de estas transacciones fueron de vivienda libre, habiéndose vendido únicamente 4 viviendas con protección en los últimos 16 años.

Tras el análisis del estudio demográfico y planteado las hipótesis de crecimiento tanto poblacional como del número de viviendas, en la siguiente tabla se recogen los resultados de los crecimientos residenciales propuestos.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. RESIDENCIAL VACANTE (m2s)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
AH-01	Casco urbano	Residencial	622.564	45.295	101	252
AH-02	Montenebro	Residencial	1.212.590	19.634	78	195
AH-03	Atalaya Real	Residencial	169.908	3.704	19	48
AH-04	Pajares y rediles	Agropecuario	37.344	0	0	0
TOTAL SUC			2.042.405	68.633	198	495
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	24	33	82
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	24	54	135
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	21	32	80
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	16	25	62
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	3	13	32
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	10	20	50
TOTAL SUNC			137.928	-	177	441
SUR-S01		Residencial	44.640	16	73	182
SUR-S02		Residencial	15.165	15	23	57
SUR-S03		Residencial	15.907	16	25	62
SUR-S04		Residencial	30.824	16	50	125
SUR-S05		Residencial	10.279	18	18	45
SUR-S06		Residencial	42.866	16	68	170
SUR-S07		Residencial	17.866	15	27	67
SUR-S08		Residencial	57.217	16	93	232
SUR-S09		Industrial	113.874	0	0	0
TOTAL SUR-S			348.638	-	377	940
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					752	1.876
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (2037)					709	1.772

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS
(Fuente: Memoria de Ordenación del Avance del Plan propuesto)



En la presentación de la evaluación de necesidades del municipio (apartado 6.4 del Título III de la Memoria de Información), considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda, conforme a los datos publicados en el Censo de Población y Vivienda de 2011 –INE–, se estima de forma orientativa que las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista (1.772 habitantes más en 2037).

Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Pedrezuela hay un total de 3.225 viviendas, de las cuales 2.320 viviendas son principales, si se consideran los 6.226 habitantes que tenía el municipio en 2021, el ratio de vivienda principal es de 2,68 hab/viv, ligeramente superior al ratio utilizado de 2,50 hab/viv.

El futuro crecimiento se centraría exclusivamente en el casco urbano en torno al núcleo inicial, orientándose especialmente hacia el este, vinculando la trama urbana con el antiguo trazado de la A-1, que pasaría a incorporarse al viario local cuando sea desafectado.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas las que pueden desarrollarse en suelo urbano consolidado, estimando que los solares existentes tienen aún capacidad para albergar en torno a 198 nuevas viviendas. Además, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.

Para la siguiente fase de la tramitación, deberá actualizarse y ajustarse la propuesta a los últimos datos estadísticos disponibles, recordando que los crecimientos residenciales deben dimensionarse en base a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Valoración de la propuesta de desarrollo industrial del Avance del Plan General:

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que suponen más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Respecto a las cifras de paro, estas habían experimentado un aumento significativo desde el año 2007, debido a la crisis económica general. Sin embargo, a partir del año 2013, se inició un descenso aunque la mayoría del empleo se concentra fuera del municipio.

Bajo este contexto social y económico en el municipio, el Plan General plantea el refuerzo del sector industrial, mediante nuevos suelos industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad y situándolo próximo a la A-1, en el límite oriental de Pedrezuela.

De acuerdo con el apartado 3.9 del capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación, la propuesta de suelo para actividades industriales prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana asciende hasta los 44.370 m²c en el municipio de Pedrezuela, correspondiéndose con el suelo urbanizable sectorizado SUR-S09. Por otro lado, se prevé una pequeña reserva de suelo industrial en



el Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-05, vinculado a la presencia del punto limpio del municipio.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES					
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS		
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. USO INDUSTRIAL (m2s)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2c)
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Residencial	48.407	8.689	8.689
SUR-S09		Residencial	113.874	30.231	35.681
TOTAL USO INDUSTRIAL				38.920	44.370

ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS INDUSTRIALES PLANTEADOS EN EL T.M. DE PEDREZUELA
(Fuente: Memoria de Ordenación propuesta)

Para la siguiente fase del procedimiento, al igual que en el caso anterior, los nuevos desarrollos destinados a uso industrial deberán estar debidamente justificados, respondiendo a las necesidades reales del municipio. Todo ello en cumplimiento de los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

En cuanto a la relación de los nuevos desarrollos industriales con los municipios colindantes, debe analizarse en detalle las afecciones que produce este sector SUR-S09 sobre estos terrenos rurales, valorándose la necesidad de delimitar un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los mismos. Todo ello, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.3.a de la LSCM relativo a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Asimismo, deberán valorarse las afecciones que produce la localización de este sector (SUR-S09) al otro lado de la carretera A-1 respecto a la movilidad y la conectividad del mismo con el casco urbano.

2.5. Protección del medio natural

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

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

Con fecha 4 de julio de 2024 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe, el cual realiza las siguientes consideraciones que deberán tenerse en cuenta para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento:

En lo relativo a terreno forestal. Montes en Régimen Especial: Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública:

El informe señala que los montes sujetos a régimen especial según la Ley 16/1995, se identifican en el término municipal de Pedrezuela como montes preservados:



- Los terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela.
- Los incluidos en el anexo cartográfico de citada Ley, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigo.

Todo ello, sin perjuicio de las exclusiones que pudieran resultar por la aplicación de la Disposición transitoria décima de la Ley 16/1995.

Quedan incluidos igualmente como montes de régimen especial los montes de utilidad pública, que en el caso del término municipal de Pedrezuela corresponden con:

Nº MUP	DENOMINACION	PROPIEDAD	SUPERFICIE (ha)
190	Dehesa de Pedrezuela	Ayuntamiento de Pedrezuela	258,6

Conforme al artículo 9.1 de la Ley 16/1995 “*los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección*”.

En relación al Espacio Protegido Red Natura 2000:

Parte del Plan propuesto se encuentra incluida en el ámbito del Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Por tanto, en los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en citado Plan de Gestión, entre cuyas Directrices se pueden destacar las siguientes:

- Apartado 5.1.1 de Directrices de conservación de los Recursos Naturales, donde se plantea la promoción de la conservación de formaciones vegetales autóctonas (especialmente hábitats de interés comunitario y hábitats de las especies Red Natura 2000), y actuaciones de restauración necesarias de dichos hábitats cuando se encuentren significativamente alterados.
- Apartado 5.1.4 de Directrices para las infraestructuras, donde como objetivo general se garantiza la preservación de los valores naturales del territorio, y sin perjuicio de la normativa vigente, se tenderá a situar las infraestructuras ajenas a la gestión del espacio protegido fuera del ámbito del mismo. Por otro lado, conforme a la normativa de evaluación ambiental deberá tenerse en cuenta el principio de cautela y conservación.
- Apartado 5.1.5 de Directrices para el urbanismo: el presente Plan tendrá como objetivo general garantizar la preservación de los valores naturales y conservación de los distintos hábitats protegidos, siendo los Organismos competentes los que han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el espacio protegido.
- Apartado 5.1.9 de Directrices para la elaboración de planes y proyectos: todo plan o proyecto sometido a evaluación ambiental en el ámbito del Plan de Gestión de un espacio protegido debe incluir un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los hábitats y especies Red Natura 2000.
- Apartado 5.1.6 Directrices de Uso Público: se priorizará la utilización de edificaciones existentes, promoviendo su restauración y primando aquellas que tengan valores arquitectónicos o histórico-culturales. Los de nueva construcción se ubicarán, en lo posible, en núcleos urbanos o en su entorno.



En relación con los hábitats de interés comunitario (HICS):

El informe remitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal incluye una tabla con todos y cada uno de los hábitats de interés comunitario (prioritario) y el % de su presencia (tesela-%).

A su vez se hace referencia al artículo 46.3 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, donde se menciona el deber de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

En relación a los embalses y humedales catalogados:

Parte de los terrenos incluidos en el presente PGOU, se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto del 116/2002, de 5 de julio, por los que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela.

En el apartado 4.4 del Decreto 116/2002, se establece que el planeamiento territorial y urbanístico que se apruebe con posterioridad a este Plan de Ordenación deberá ajustarse a las previsiones del mismo. Citado Plan de Ordenación concreta una serie de usos y actuaciones permitidas, así como prohibiciones, tanto de carácter general como específicas para cada zona, a las cuales deberá adaptarse el PGOU.

En relación a la flora y fauna: Catálogo Regional de Especies Amenazadas:

Por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid .

Asimismo, la ZEC Cuenca del río Guadalix y parte de los terrenos del sur del término municipal se localizan en una zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Por otra parte, en todo el ámbito del presente Plan General no existen árboles singulares.

La Ley 2/1991 en el artículo 9, sobre especies autóctonas protegidas y en el artículo 14, sobre fauna autóctona, establece la prohibición de dar muerte, dañar, molestar o inquietar a las especies de animales catalogadas, incluidas sus larvas, crías o huevos, así como la destrucción de su hábitat y perturbación de los espacios de recuperación, crianza, muda, invernada, reposo y paso de las especies animales catalogadas (especialmente las migratorias) y en particular de sus nidos y vivares.

Estas mismas regulaciones se encuentran en la Ley 42/2007 que añade la obligación de la Administraciones de garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre (artículo 54).

A continuación se presentan las conclusiones recogidas en el informe para su consideración en la planificación y en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico:



- Respecto al suelo forestal en Régimen General

Parte del suelo propuesto para clasificarse como Urbano, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable No Sectorizado se localiza sobre terreno forestal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

Por ello, el promotor deberá realizar un estudio, a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico, de la vegetación forestal existente en estas superficies y de su grado de desarrollo, debiéndose justificar que las nuevas ampliaciones urbanísticas (urbanas y urbanizables) se localizan en zonas con vegetación forestal de poco valor.

La superficie forestal que finalmente se proponga clasificar como suelo urbanizable o urbano, actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Común, deberán ser compensadas conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, mediante un proyecto de compensación forestal, que incluya al menos lo establecido en el anexo I (adjunto a este informe) y que deberá ser aprobado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Deberá justificarse la disponibilidad de terrenos sobre los cuales se realizarían las reforestaciones compensatorias, así como el procedimiento adoptado para su ejecución.

El ayuntamiento deberá establecer esta obligación de forma clara en los documentos que sean necesarios de este plan general, y se deberá pedir dicho proyecto de compensación al promotor que vaya a ejecutar cualquier actuación urbanística, antes de conceder licencia o autorización municipal similar.

- Respecto a los Montes en Régimen Especial

Se observa que en la cartografía presentada quedan clasificados casi en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de Montes protegidos, solapándose en algunas zonas con SNUP E de Cauces y Riberas, SNUP E de Vías Pecuarias y SNUP E ZEC río Guadalix.

En este sentido, se entiende que la propuesta se ajustaría al artículo 9 de la citada Ley 16/1995, que establece que: *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.*

La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

En cuanto a los citados solapamientos con las otras tres clases de SNUP E, se entiende que los usos permitidos en estas clasificaciones serán compatibles con el mantenimiento de las formaciones vegetales que dieron lugar a su designación como Monte Preservado.

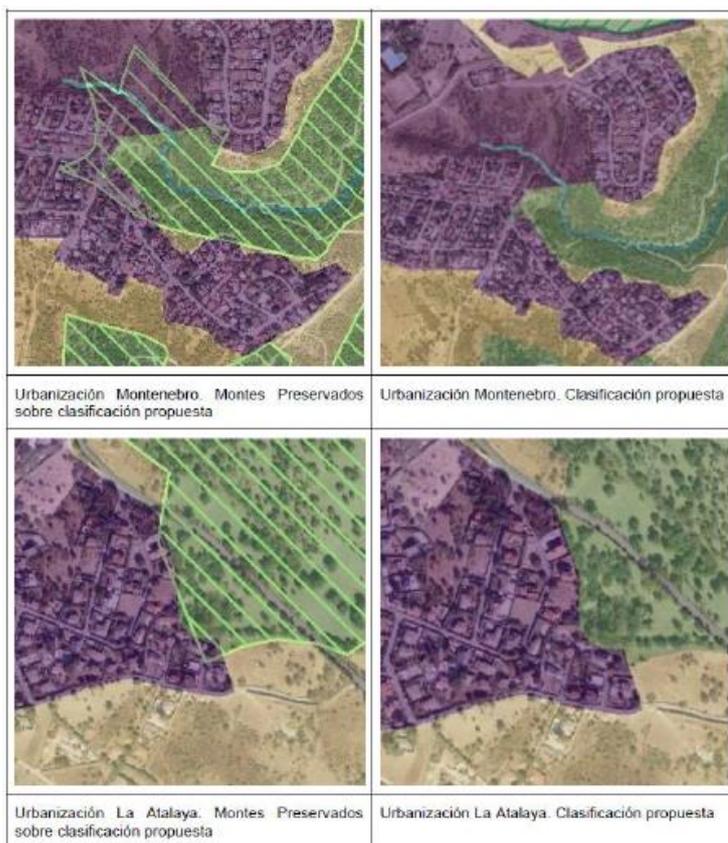
No obstante, se han detectado varias superficies de Monte Preservado con clasificación diferente a SNUP E, que son:

- En el extremo sur del municipio (Urb. Montenebro), se observa una superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano Consolidado) donde se puede comprobar que el Monte Preservado coincide en parte con una zona urbana consolidada. Lo mismo



ocurre al norte del municipio en la zona denominada La Atalaya, donde se observa una pequeña superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano consolidado).

A continuación se muestra a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes preservados (trama rayada en verde):



Consultado el visor SIT de la Comunidad de Madrid, se comprueba que el planeamiento urbanístico vigente, de 1986, clasifica estos terrenos como Suelo Apto para Urbanizar.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, no se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal.

Por tanto, se puede concluir que los terrenos antes indicados, y propuestos como SUC, serían compatibles con la Ley 16/1995, dada su exclusión como Monte Preservado, y por consiguiente, como montes de régimen especial.

- Por otro lado, se advierte de un error de clasificación sobre el SNUP, el cual deberá ser subsanado, dado que una superficie de Monte Preservado al sur del municipio aparece clasificada como “No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) paisajístico”, cuando

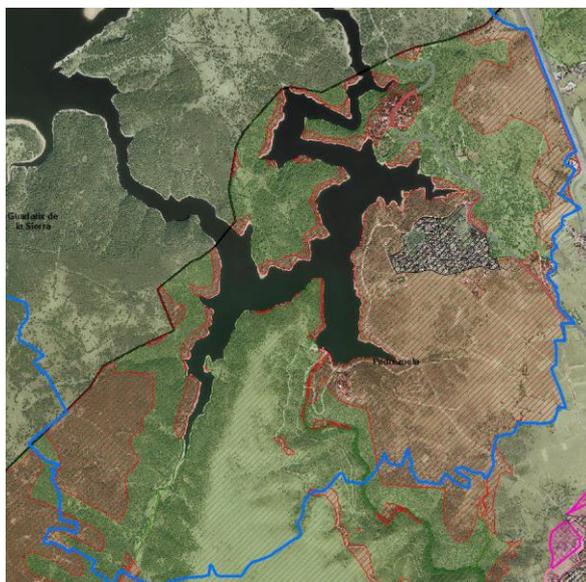


debería haber sido clasificada como “No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de montes protegidos”, al estar incluida dentro de Monte Preservado del Anexo cartográfico.



SUPERFICIE DE MONTE PRESERVADO EN CUESTIÓN CON TRAMA RAYADA EN AMARILLO, CON FONDO AMARILLO CLARO APARECE EL SUELO CLASIFICADO COMO SNUP-P Y CON FONDO VERDE EL SNUP-E.

- En cuanto a los terrenos forestales o montes situados dentro del ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela, también tienen la consideración de Monte Preservado según el artículo 20 de la Ley 16/1995. Por lo tanto, la clasificación del suelo de los mismos en el PGOU debería ser acorde a dicha figura de protección, en concreto al artículo 9 mencionado más arriba y por ello, clasificarse en su totalidad como No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), y no como SNUP P paisajístico como se propone en algunas superficies (rayado rojo en la siguiente figura).



En la figura anterior se muestra el límite de ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela con línea azul, con fondo verde la superficie forestal según el Mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid 2016; con rayado verde la superficie propuesta para clasificar como SNUP E Monte protegido (coincidente con Montes de Utilidad Pública y Montes preservados del Anexo cartográfico de la Ley 16/1995), y rayadas en rojo las superficies propuestas como SNUP P paisajístico.



- En relación con los Montes de Utilidad Pública, se observa que en el plan presentado existe una pequeña superficie considerada como Suelo Urbano Consolidado (SUC) estando dicha zona intrusa en los límites del Monte de Utilidad Pública nº 190 (Dehesa de Pedrezuela), en el extremo sur del mismo.



En las imágenes anteriores, a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda, la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes de Utilidad Pública (trama rayada en verde).

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 16/1995, el Monte de utilidad Pública deberá quedar clasificado como SNUP, por lo que deberá procederse a modificar la clasificación de citada superficie.

- Respecto a los Espacios Protegidos Red Natura 2000

En los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en el Plan de Gestión aprobado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix”.

- El estudio ambiental estratégico deberá incluir un capítulo específico que evalúe la incidencia y efectos del PGOU sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 en dicho espacio protegido.
- El documento ambiental deberá contar además con un apartado específico que haga referencia a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en el municipio fuera del espacio protegido Red Natura 2000, que irá acompañado de la cartografía correspondiente donde se refleje la distribución de citados hábitats. En este apartado se analizarán los posibles fenómenos de destrucción, contaminación o fragmentación que puedan ocasionar los usos permitidos con el nuevo planeamiento, concluyéndose la significatividad de estos. Si se concluye la posible existencia de efectos significativos sobre el estado de conservación de los HIC, deberían incluirse las medidas necesarias para evitarlos.

- Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario fuera de Red Natura 2000

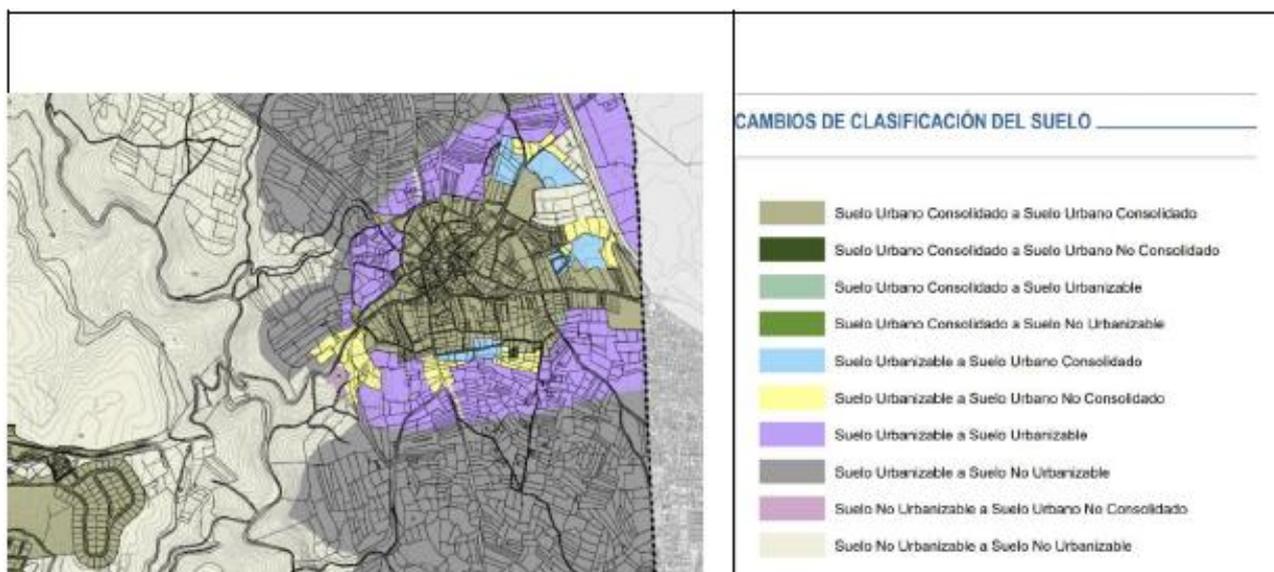
Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo de la Ley 42/2007 en relación a los HIC (art. 46.3), sin perjuicio de otra normativa sectorial de aplicación, es clasificar toda la



superficie de los HIC como SNUP. En particular, las zonas afectadas por HIC prioritario deberían clasificarse como SNUP E.

En este sentido se considera adecuada la clasificación del suelo ocupado por HIC propuesta por el avance del PGOU presentada, con la salvedad de la superficie de suelo clasificado como suelo no urbanizable que se encuentre ocupado por HIC de acuerdo a la cartografía disponible, y que pretenda ser reclasificada como suelo urbano o urbanizable. Esta deberá ser objeto de un estudio detallado de presencia de dichos HIC, de forma que se justifique que no existe dicho hábitat o, en caso de existir, que no hay afección apreciable al HIC, que se adoptan las medidas necesarias para evitar el deterioro, la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

Este es el caso que se muestra en imagen: propuesta para reclasificar de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado al suroeste del casco urbano (SUNC-5), según se muestra en el Plano 1 Cambios de Clasificación del Suelo (Memoria de Ordenación Vol I. Bloque III Documentación Normativa).



- Respecto al Embalse Catalogado de Pedrezuela

En cuanto a los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, visto que en el artículo 12 de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid se dice que: *“En el marco de las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos previstos en la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, el Catálogo de Embalses y Humedales con sus Planes de Ordenación y el Plan de Actuación deberán ser respetados por el planeamiento, tanto territorial como urbano, y, particularmente, por los Planes de Ordenación del Medio Físico previstos en la Ley 10/1984, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid”*.

Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo sería que dichos terrenos se clasificasen como Suelo No Urbanizable de Protección Especial por legislación sectorial. Salvo



las zonas que el Plan de Ordenación establece como Zonas a ordenar por el planeamiento urbanístico.

En todo caso, los terrenos forestales de dicho ámbito deben clasificarse como SNUP E de acuerdo a la Ley 16/1995 (art. 9).

- Respecto a la Protección de la flora y la fauna

En el capítulo 2 del Título VII Normas Generales de Protección (Normativa Urbanística presentada), no se incluye la fauna, considerándose adecuado que el plan general cuente con un artículo denominado “protección y conservación de especies de flora y fauna”. En dicho artículo se recogerán todas las indicaciones establecidas en este informe, y cualquiera de las que pueda establecer el promotor.

Para la prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, el Plan General debe contar con una zonificación, prohibir en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales. Además, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se sigan los criterios indicados en el propio informe de la Dirección General y que también se recogen en el apartado 2.21 de este Documento de Alcance.

En los artículos de la Normativa Urbanística relacionados con las zonas verdes de cualquier tipo de suelo se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas y potenciar las especies autóctonas.

Se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería, conforme a la normativa en vigor (Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324).

Igualmente no podrán utilizarse plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.

El plan general debe proponer un diseño y mantenimiento de los espacios urbanos y edificaciones en cualquier tipo de suelo que evite proporcionar cobijo y posibilidades de nidificación y proliferación de animales como gatos y perros vagabundos, palomas, cotorras, etc. así como aquellas especies silvestres cuyas densidades pongan en riesgo, de forma probada, la conservación de las especies y/o hábitats objeto de conservación y suponen una plaga con importante incidencia y que implican un riesgo para las personas y bienes.

En los Suelos No Urbanizables con la protección que sea, se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Es el caso de la instalación de cajas nido, habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.



En relación con los cerramientos se considera imprescindible que el plan general recoja las características que debe tener un cerramiento permeable para la fauna para suelo no urbanizables. Para ello se adjunta el “Condicionado tipo de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid relativo a cerramientos o vallados de parcelas en suelo no urbano para evitar afecciones”, que tendrán que ser recogidas en la Normativa Urbanística.

Se evitará la tala y podas excesivas en los setos naturales que delimitan las fincas, por ser refugio de ciertas especies y por su valor paisajístico.

Igualmente, se conservarán y restaurarán las tapias de piedra seca.

En el caso de la protección de fauna asociada a los cursos de agua y zonas húmedas, se proponen restricciones de usos, los cauces deben estar lo más natural posible (no canalizaciones, etc.), y evitar vertidos mediante la adopción de medidas de depuración.

Para la protección de la fauna frente las líneas eléctricas, en la Normativa Urbanística, se debe regular que siempre y en cualquier clase de suelo se prime el soterramiento de las líneas, y especialmente cuando atraviesen corredores migratorios, zonas de concentración de sobrevuelo de aves elementos del paisaje que siempre tienen función de conectividad para las aves: (ríos, humedales, collados de montaña, bosques isla, u otros enclaves de concentración de aves).

Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) y utilizar configuraciones de las crucetas tipo cabeza de gato o similares porque los cables de tierra y conductores van en dos planos frente a configuraciones en tresbolillo o prismáticas que los cables van en cuatro planos creando mayores interferencias a la avifauna.

Se debe incluir la legislación de aplicación en las líneas eléctricas indicadas en el apartado sobre legislación de este informe (capítulo 4, Redes Públicas Supramunicipales, generales y locales).

Se deben limitar los usos a instalar en el suelo no urbanizable en el sentido de reducir los efectos de la fragmentación y de la pérdida de conectividad ecológica ocasionados por cambios en los usos del suelo o por la presencia de infraestructuras.

La ejecución y la explotación de ciertos uso e infraestructuras pueden producir afección a especies catalogadas que dieron lugar a la declaración de los espacios protegidos y comprometer los objetivos fijados para los mismos.

La presencia de fauna o la utilización del territorio por la fauna debe ser un criterio básico a la hora de establecer la ubicación definitiva de las infraestructuras y los usos antrópicos en el suelo no urbanizable junto con el efecto sinérgico con otros proyectos, ejecutados o proyectados, que supongan una pérdida de hábitats faunísticos que podría afectar a la conservación de la fauna, así como, bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos.

Cuando se instalen usos o infraestructuras de este tipo en ningún caso han de formar un obstáculo continuo para la fauna terrestre, por lo que habrán de definirse zonas de paso con una anchura mínima de 500 metros.



El informe incluye un anexo I con las “*Condiciones mínimas para una reforestación*”. Se adjunta copia del mismo para consideración.

Finalmente, el informe concluye señalando que el presente informe se refiere únicamente al ámbito competencial de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, y no exime de cuantos otros informes y autorizaciones que, en base a la normativa vigente, deban emitir otros organismos públicos y/o entidades públicas o privadas, ya sean autonómicas, locales o de ámbito nacional en relación al tema tratado.

2.6. Condiciones para la ordenación general

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

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

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

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

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo. Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para la siguiente fase se ha de incluir un estudio paisajístico de los sectores.



- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- Para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación y sectores con uso industrial (SUNC-5 y SUR-S09) deberá estudiarse el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se señala en el apartado 10.3.4 del Documento Inicial Estratégico, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una línea de



alta tensión de 66 kV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

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

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *“queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”*. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

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

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

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

2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 16 de noviembre de 2023 que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento. En cualquier caso, deberá atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en la legislación en la materia.

Por su parte, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emite informe con fecha 8 de julio de 2024 en el que señala los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.



Las carreteras afectadas (informe de la Dirección General de Carreteras) se corresponden con:

- M-627. Denominación de la A-1 a M-608. Pertenece a la Red Local de competencia de la Comunidad de Madrid. La intensidad media de tráfico en el año 2022 es de 476 veh/día.
- M-963, de acceso a Pedrezuela. Fue cedida al Ayuntamiento de Pedrezuela en 1998.

Las consideraciones aportadas se resumen a continuación:

- En el documento del Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, actualmente en redacción, no se recogen actuaciones en el ámbito del PGOU de Pedrezuela.
- El Plan General debe respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como *red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones*, calificando la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad en el escenario operacional y postoperacional. Este punto se desarrolla en el apartado 2.20 del presente Documento de Alcance.
- El Plan General deberá incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas y en las Normas Urbanísticas del Plan General, incluyéndose, además, los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con esta normativa. Además, todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan.

Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.

- Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de éstas, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para



su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

Se recuerda que este informe no comporta autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida, así como se procede a hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio. Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

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

2.9. Condiciones para las zonas verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los



propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.10. Protección de las vías pecuarias

Con fecha de 29 de agosto de 2024, se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación a las consideraciones particulares caben mencionar las siguientes:

- Se señala que falta incluir la mención al Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Las actuaciones a acometer en las vías pecuarias *“deberán ajustarse a la legislación mencionada y contar en todo caso con el informe favorable y autorización correspondiente del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid”*.
- Se debe añadir *“que la red de vías pecuarias es una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario”*.
- Se ha de revisar el grafiado de las vías pecuarias en los planos ya que no se encuentra actualizado. *“En todos los planos (...) se reconocerán por una trama clara y precisa y con su anchura legal que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario”*.
- Además se señala que *“las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias*



regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero, independientemente de la clasificación del suelo”.

A continuación se recogen algunas de las consideraciones generales incluidas en el informe:

- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.
- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, 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 y su Reglamento.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados: sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará los proyectos de acondicionamiento de las vías pecuarias que pretenda ejecutar el Ayuntamiento, acorde a la legislación en materia de vías pecuarias, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana”. En el informe se incluyen las prescripciones para acometer los acondicionamientos.

El informe concluye que “(...) se informa favorablemente en materia de dominio público pecuario al Documento de Avance del P.G.O.U. de Pedrezuela, siempre que se incorporen y atiendan todas las prescripciones establecidas en el presente Informe e informes anteriores al mismo , para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid , en las siguientes fases del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”.

Se adjunta el informe completo del Área de Vías Pecuarias para su consideración.



2.11. Protección del patrimonio cultural

Desde la Dirección General de Patrimonio Cultural se remite un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014. Se comprueba que en la documentación presentada se incluye la mayor parte del conjunto de bienes que integran el patrimonio histórico. No obstante, se indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM), concretando los artículos relativos a los distintos tipos de bienes protegidos: Bien de Interés Cultural (BIC), Bien de Interés Patrimonial (BIP) y otros Bienes catalogados (entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos). Por otro lado, también se mencionan los bienes sujetos al régimen común de protección.

El informe concluye que “(...) *deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el presente documento y tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General. Asimismo, deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado*”.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 24 de mayo de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.*” Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela se recogen en el Catálogo Regional los siguientes bienes:
 - Infraestructuras: Canales y obras hidráulicas: Canal de Isabel II: Canal Alto con el acueducto del Zegri y con la variante producida a causa de la construcción del embalse y presa de El Vellón; Canal de Guadalix de 1859, con el conjunto de la presa del Mesto.
 - Arquitectura civil:
 - Dotacional: Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y dotaciones: Escuelas con su recinto, y fuente adosada al cerramiento del patio de las escuelas; Conjunto de fuente-abrevadero-lavadero y brocal de pozo.
 - Industrial: restos de 2 molinos, en el río Guadalix.



- Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel; Restos de Vía Crucis: dos columnas con cruz, en el casco y restos de basas y columnas en el exterior del cementerio.

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

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen los siguientes registros: el Ayuntamiento, el grupo escolar, el edificio para unos laboratorios fotográficos, la Casa-Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel y el Conjunto de construcciones del Canal de Isabel II. Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen un total de diez registros.

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

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

Finalmente, conviene señalar en relación con el documento del Catálogo y los espacios naturales protegidos que debe incluirse la normativa vigente de estos espacios, indicando en las fichas correspondientes de los elementos catalogados, si, en su caso, se encuentran incluidos en su ámbito territorial.

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

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



Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

En este sentido, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Analizada la documentación aportada, en el capítulo 6.1 tanto de la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, se presentan los datos referidos a la calidad del aire en el término municipal de Pedrezuela.

Pedrezuela se encuentra dentro de la denominada “Zona 4: Sierra Norte”. En ella las estaciones de medición de calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid se localizan en Guadalix de la Sierra, El Atazar y Puerto de Cotos.

Al no haber estación de calidad del aire en Pedrezuela, se analizan los datos de la estación de Guadalix de la Sierra, que se encuentra próximo a Pedrezuela y presenta un entorno ambiental parecido, exceptuando los datos obtenidos para el monóxido de carbono, cuyos datos han sido obtenidos de la estación de Colmenar Viejo, también muy cercano a Pedrezuela.

Se observa que el Avance de Plan General no incluye entre los objetivos señalados en su Memoria de ordenación la adaptación al cambio climático ni analiza en profundidad las afecciones que produce su desarrollo sobre el mismo, señalándose únicamente en el apartado 1.2 del Título VI del Documento Ambiental Estratégico lo siguiente:

A estos efectos, el Avance del Plan General incluye de manera genérica los impactos derivados del cambio climático sobre los ecosistemas terrestres, los recursos hídricos, los recursos edáficos y la salud humana. Estos son compartidos por la lucha contra el cambio climático y por el avance hacia formas más sostenibles de desarrollo. En el momento de las obras de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico, las emisiones son por un lado, las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales y por otro lado las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por las obras.

La documentación aportada en el Avance del Plan General no se incluyen medidas concretas que vayan a suponer el cumplimiento efectivo de los objetivos señalados en cuanto a contaminación atmosférica y cambio climático (distribución de usos, ahorro de energía, sistemas de climatización, sistemas de iluminación en el medio nocturno, eficiencia de las redes de abastecimiento de agua, riego de las zonas verdes, diseño de las redes de aguas pluviales, materiales a utilizar y eficacia en la recogida de residuos, movilidad y accesibilidad, arquitectura bioclimática y diseño de los espacios libres públicos y privados). Es por ello, que se recomienda que se incluyan en el Plan General disposiciones normativas concretas que permitan una real mitigación y adaptación al cambio climático.



En cualquier caso, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
 - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.



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

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se recomienda el uso de la "[Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid](#)", que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

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

- Metabolismo urbano:

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.

- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.



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

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

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

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

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

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

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

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

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

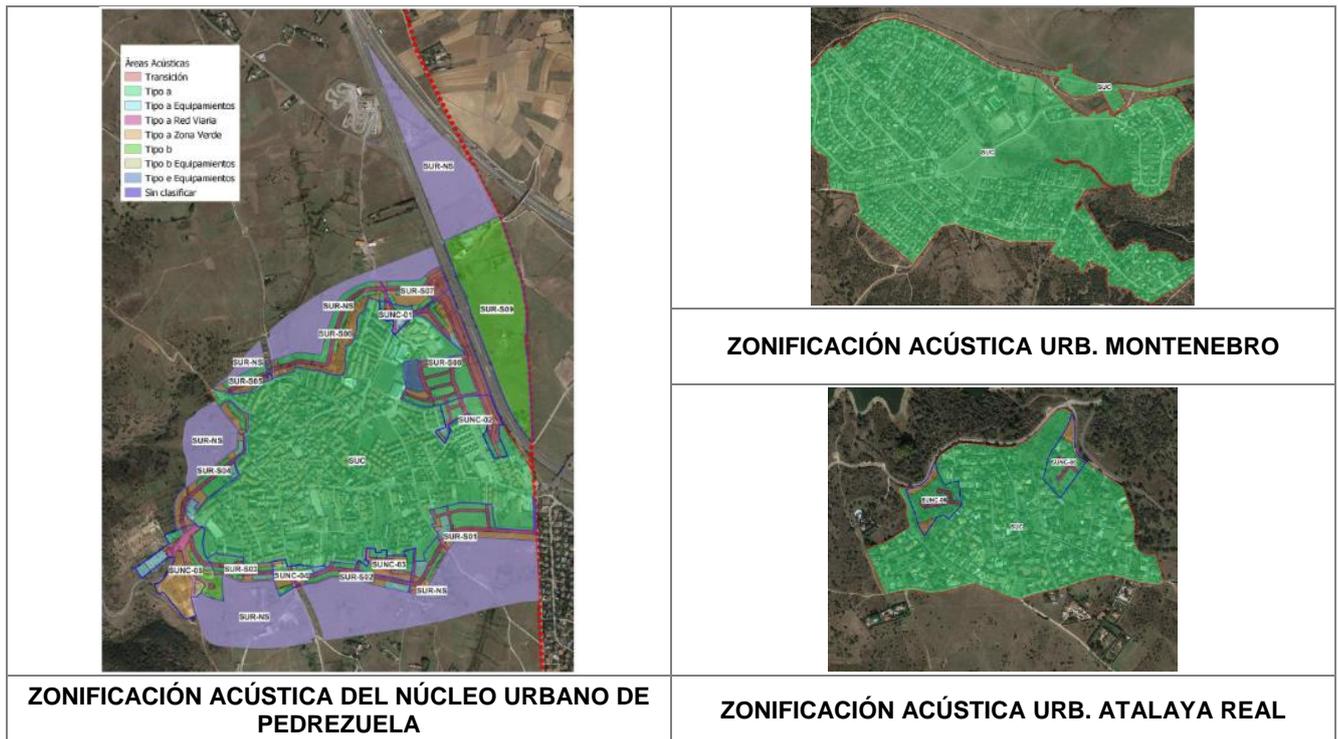
Caracterización de la situación acústica actual:



El Documento Inicial Estratégico incluye en su Tomo IV el Estudio acústico inicial, donde se efectúa un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional y postoperacional, empleando una serie de mapas de ruido generados a partir de un modelo de cálculo homologado (CNOSSOS-EU) que incorpora la información recibida y procesada hasta la fecha (enero de 2022) referente a las fuentes de ruido de relevancia en el ámbito (tráfico rodado de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627), incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte circundantes.

De acuerdo con este estudio se hace una propuesta de zonificación acústica recogida en el plano nº 1 del estudio, acorde a la normativa vigente:

- Tipo a. Sectores del territorio con predominio de uso residencial Los usos predominantes en estas áreas serán el residencial, dotacional religioso y dotacional de zonas verdes, excepto las zonas de transición.
- Tipo e. Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural.
- Tipo b. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso industrial.
- Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.



De acuerdo con el citado apartado, el suelo urbano del municipio carece de fuentes importantes de ruido, estando caracterizada su situación actual por la presencia de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627. En el estudio no incluyen la M-927 que atraviesa el núcleo urbano de Pedrezuela.

Respecto a los resultados correspondientes a los periodos de día, tarde y noche, se aportan imágenes concluyendo que dentro de las áreas de mayor intensidad acústica (carreteras) apenas se localizan usos sensibles, sin analizar entre las diferentes las zonas del ámbito del Plan General.

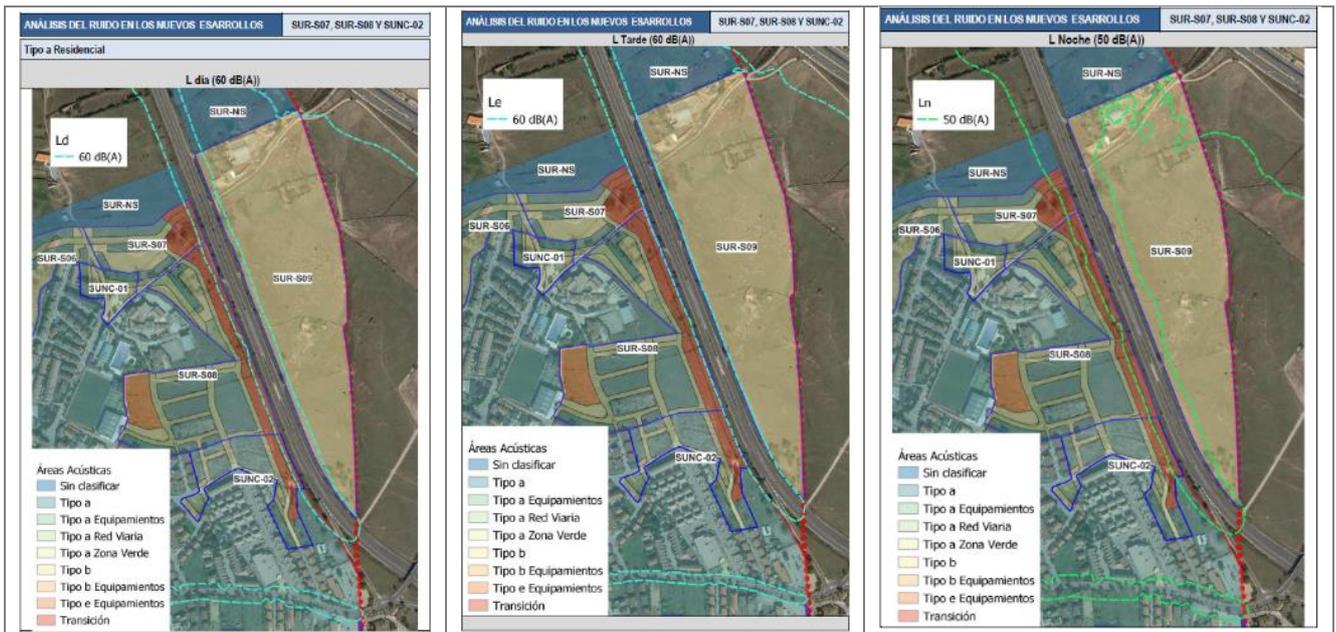


La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

Según la imagen de la situación actual en periodo de día (L_d) en el núcleo urbano de Pedrezuela, no se aporta análisis de los valores más altos (65-70 dB(A)) que se registran en el entorno de la M-963 que atraviesa el núcleo urbano clasificado acústicamente como tipo a.

Respecto al escenario correspondiente al periodo de tarde y el de noche, tampoco se describe la situación acústica, únicamente se muestran los mapas con los resultados.

Por otro lado, para el escenario postoperacional, en el estudio acústico se describen las zonas de nuevo desarrollo más próximas a los principales focos acústicos la autovía A-1 y la vía de servicio autovía A1-A, realizando un análisis y concluyendo que debido a la proximidad de los sectores SUR-S07, SUR-S08 y SUNC-02 a la autovía A-1, los objetivos de calidad acústica no se cumplen en la totalidad de estos sectores, rebasándose ligeramente en su extremo este. Por ello, como medida correctora se propone la calificación de los espacios libres colindantes con la A-1 de los sectores SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02 como zonas de transición, de acuerdo al anexo V del RD 1367/2007. Dichas Zonas Verdes no podrán ser estanciales, y por tanto, no podrán computar a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos.



ANÁLISIS DEL RUIDO EN NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS EN EL PGOU DE PEDREZUELA

En el caso de las servidumbres acústicas de las infraestructuras viarias que discurren por el municipio, falta su definición por parte de las administraciones competentes.

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener la revisión del estudio acústico presentado en el Avance y completado bajo las directrices que se especifican a continuación en este documento de alcance. Entre otros aspectos, el estudio acústico debe ser detallado e incluir los aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta en este Plan General, debiendo incluir una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de



determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras.

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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

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

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007. Además, las zonas verdes no podrán computar a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

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

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

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

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

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



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

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos



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

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

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito de actuación y sector y en sus respectivos documentos de ordenación pormenorizada deberán incorporarse las conclusiones que se deriven del estudio acústico realizado.

Otros aspectos a considerar en el Estudio Acústico

- Corregir las erratas en las que se nombra varias veces Manzanares El Real, como si el estudio correspondiera a este otro municipio, en lugar de Pedrezuela.
- Incorporar en el estudio el circuito de karts que no se ha incluido en el estudio acústico presentado, por su proximidad a los núcleos urbanos del municipio.
- Incluir la infraestructura viaria M-963, que atraviesa el casco urbano de Pedrezuela.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A. de fecha 28 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), el incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del PGOU de Pedrezuela es de 2.354 m³/día (27,3 l/s) y un caudal punta total de 52,8 l/s, de los que 86 m³/día (3 l/s) corresponden a la demanda de los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado, 556 m³/día (6,4 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado y 1.712 m³/día (19,8 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado.



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

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

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

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P., y en particular, se abastece con recursos procedentes del depósito de cabecera de Torrelaguna, ubicado en el término municipal de Torrelaguna, que se impulsan hasta el depósito de Valgallegos, en el término municipal de La Cabrera. Desde este depósito y a través de la denominada Arteria Conducción Ramal Oeste con diámetros de 600/350/300 mm, se abastece a los municipios de Redueña, Cabanillas de la Sierra, Venturada, Guadalix de la Sierra, El Vellón, Pedrezuela y El Molar.

El abastecimiento al casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta a través de un ramal de diámetro 200 mm que parte de una derivación de la citada Arteria Conducción Ramal Oeste, a su paso por el casco, en la que se han dispuesto unas válvulas reguladoras de presión situadas en una cámara existente en la calle Prado Concejo.

En cuanto a las dos urbanizaciones existentes en este municipio, la urbanización Montenebro (o COREPO) se abastece desde una tubería de diámetro 200 mm que parte de la cámara de las válvulas y cruza el casco urbano, mientras que la urbanización Atalaya Real lo hace a su vez, desde una tubería de 125 mm que parte de la red de distribución.

- Respecto a la aducción, el agua para abastecer al municipio de Pedrezuela, junto con el incremento de caudal que se producirá por los planeamientos futuros de los otros municipios que se abastecen desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, hacen que las conducciones actuales no dispongan de capacidad suficiente para suministrar por gravedad la demanda punta futura para el techo de planeamiento, siendo necesario reforzar la aducción actual.
- Respecto a la regulación, el suministro del casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, no contando con ninguna regulación, mientras que las urbanizaciones La Atalaya Real y Montenebro disponen de depósitos de regulación local.
- Respecto a la distribución, corresponde al Ayuntamiento de Pedrezuela garantizar la conexión a la red de abastecimiento de agua para consumo humano de los desarrollos incluidos en el documento de Avance del PGOU.

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna.

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



Por otra parte, y teniendo en cuenta el Protocolo general de Actuaciones previas a la prestación de los servicios de distribución y alcantarillado en el municipio de Pedrezuela entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A., M.P. y el Ayuntamiento de Pedrezuela, de 29 de enero de 2021, (en adelante Protocolo) y en el caso de que se aprobara el proyecto de urbanización de un ámbito antes de la firma de un posible Convenio de Gestión del servicio de distribución con esta empresa pública, se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II para la correcta explotación de la red de distribución.

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

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P., y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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

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

En el caso de que se firme un Convenio de Gestión del servicio entre Canal de Isabel II y el municipio de Pedrezuela, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 4. 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a el Canal de Isabel II para su aprobación.

En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), asciende a 1.904 m³/día, de los que 67 m³/día corresponden al vertido de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado; 440 m³/día en nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado (412 m³/día en el casco urbano de Pedrezuela, y



28 m³/día en la Urbanización La Atalaya Real); y 1.397 m³/día al vertido en nuevos desarrollos en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

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

- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad en el municipio de Pedrezuela, sólo el casco urbano de Pedrezuela depura sus aguas residuales en la EDAR de "Vellón-Molar-Pedrezuela", situada al oeste de su término municipal de El Vellón y gestionada por Canal de Isabel II S.A., M.P. donde se tratan también vertidos prodecentes de los municipios de El Vellón y El Molar. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, y del techo de planeamiento de los municipios situados en su cuenca vertiente, por lo que se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR.

Las urbanizaciones de Atalaya y Montenebro tienen depuradoras de gestión privada.

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

- En cuanto a las redes de saneamiento:

Las redes de saneamiento para los ámbitos urbanísticos contemplados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela deberán ser preferentemente de tipología separativa.

En redes separativas:

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

En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios



gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P., y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

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

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

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

Por otro lado, la capacidad actual de la EBAR y colectores y emisarios del Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela, es insuficiente por lo que deberán ser ampliadas para poder dar servicio a los desarrollos del Avance de PGOU y al resto de municipios del sistema.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberá actualizar el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de El Vellón y Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela y del Sistema El Espartal (en adelante EDPD), redactado por Canal de Isabel II en junio de 2020, para adecuarlos a las necesidades contempladas en el planeamiento vigente de los municipios.

Deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en este nuevo EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector. Todas las actuaciones tendrán que adecuarse a los caudales definitivos y a los actuales criterios del Real Decreto 35/2023, que aprueba el Plan Hidrológico del Tajo vigente, y el Real Decreto 849/1986, con las modificaciones incluidas en el Real Decreto 665/2023, en cuanto a limitación de vertidos al DPH.

En el caso de que se establezca un Convenio de Gestión del servicio, se tendrá que cumplir con lo siguiente:

- Se deberá cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo y en particular, en lo referente a los aliviaderos y los tanques a instalar previos a los mismos.
- La red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, deberá ser el Ayuntamiento de Pedrezuela, quien indique y autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de saneamiento.
- Se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (versión 3. 2020) para la correcta

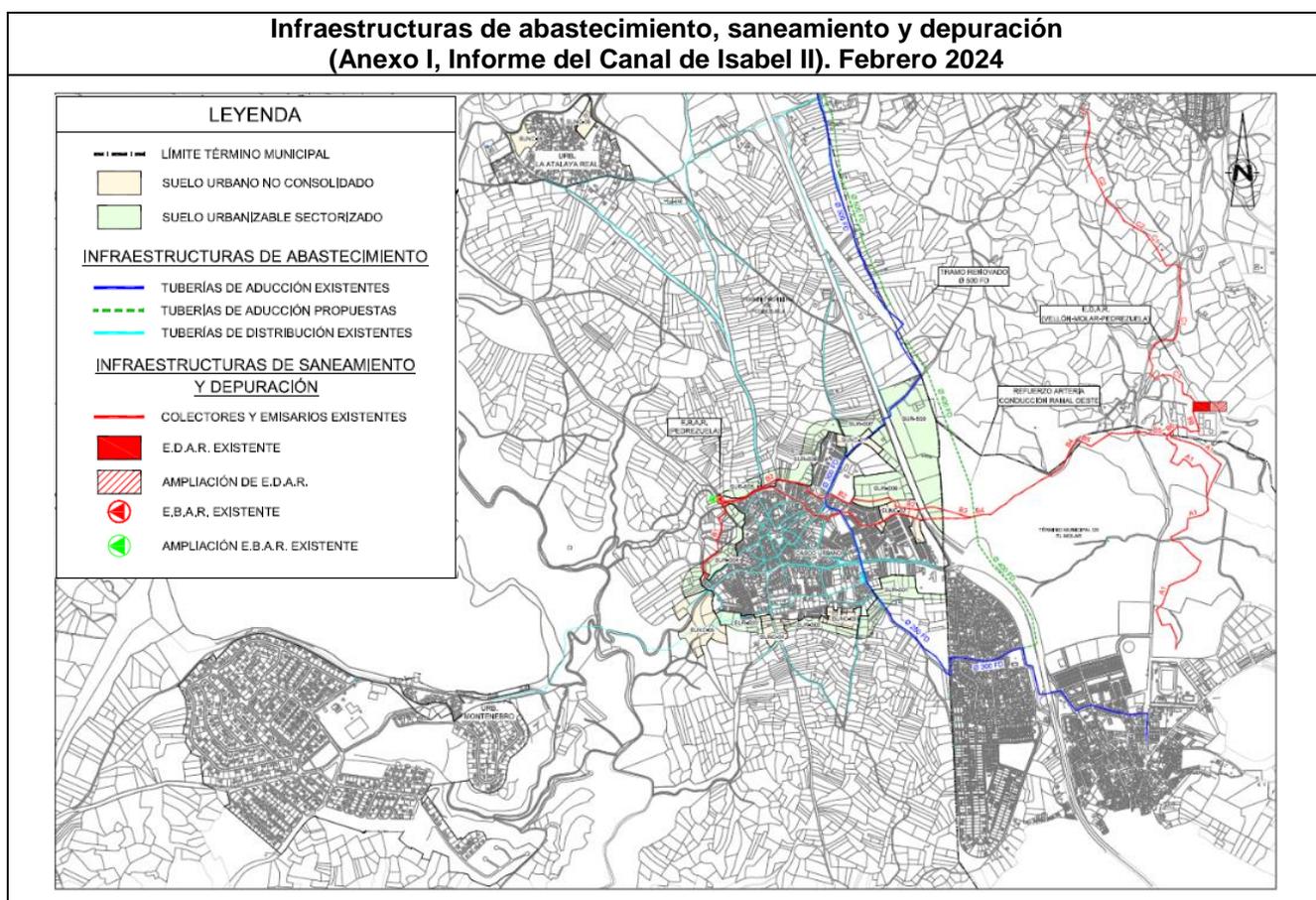


explotación de la red de saneamiento, y ser remitidos a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Por su parte, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

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

En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras de saneamiento y depuración.



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

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Pedrezuela, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales los tramos dentro del término municipal de Pedrezuela, de la Arteria Conducción Ramal Oeste, del Canal Alto, del Canal de El Vellón y del Canal de Guadalix.

En cuanto al abastecimiento futuro, el refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste sería una infraestructura básica supramunicipal.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales la EBAR Pedrezuela y su emisario de vertido y los colectores B1 y B2 y su doblado.

En cuanto al saneamiento futuro, las ampliaciones/doblados que fueran necesarias de los colectores B1 y B2, y de la EBAR Pedrezuela del Sistema serán infraestructuras básicas generales.

En relación con la afección urbanística del Documento del Avance del PGOU de Pedrezuela, respecto de infraestructuras preexistentes de Canal de Isabel II, S.A.:

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

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

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

El Plan General de Pedrezuela deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021*, vigente desde el 22 de enero de 2022.

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

El documento del Plan General de Pedrezuela recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que



resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

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

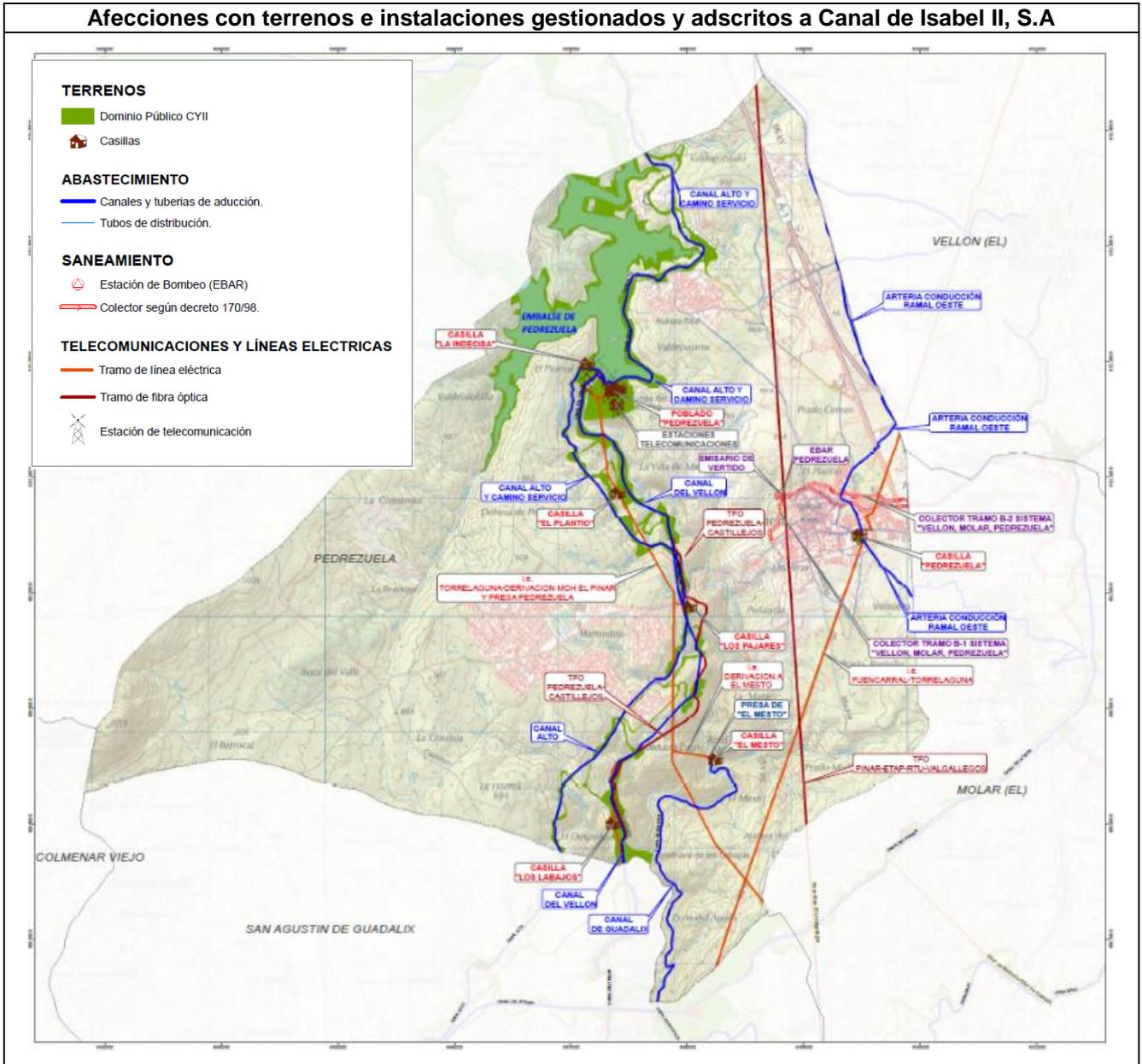
El Plan General de Pedrezuela no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

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

En la siguiente imagen, incluida como anexo 2 del Informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A:



Afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

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

Teniendo en cuenta el Protocolo, de 29 de enero de 2021, y en el caso de que se firmen Convenios de Gestión con esta empresa pública respecto al servicio de distribución o respecto al servicio de alcantarillado, se recomienda, que en las Normas Urbanísticas del Plan General se recojan en cuanto a las condiciones generales relativas al diseño y características de la red de distribución del agua o de la red de saneamiento, deberá figurar específicamente el siguiente texto:

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

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

“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”

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

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

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

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano, y en lo referente a la red de alcantarillado, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la



capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de las conformidades técnicas de los proyectos de las redes de distribución y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

En el caso de que se firme un convenio de gestión, el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

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

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

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un nuevo convenio que actualizará el *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Pedrezuela, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

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

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas*, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento, y al sistema de saneamiento y depuración, a la puesta en



servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar, y en particular a la ejecución y puesta en servicio de los tramos de refuerzo de la Arteria Ramal Oeste de aducción, la ampliación de la EDAR “Vellón-Molar-Pedrezuela”, así como las actuaciones que se consideren necesarias para el *Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela*.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 27 de abril de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUR-S04 y SUR-S05 y el ámbito de suelo Urbanizable No Sectorizado adyacente a éstos se encuentran en zona de policía del arroyo Casas. A este respecto, se destaca que, en los planos de ordenación, no se considera la franja de suelo no urbanizable de cauces y riberas del arroyo Casas.
- Asimismo, el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-06 en la Urbanización de la Atalaya Real afecta a la cabecera del cauce de dominio público hidráulico del arroyo del Balado y a su zona de policía.
- El ámbito de Suelo Urbano Consolidado AH-02 de la Urbanización Montenebro afecta a la zona de policía del arroyo los Barrizales.

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

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas



que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta otra serie de indicaciones de carácter general, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Por otro lado, en relación a las zonas inundables, tras la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables ([SNCZI](#)), obteniéndose la inexistencia de estudios oficiales en el término municipal de Pedrezuela. Sí cabe indicar que en el informe de Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (siguiente apartado 2.24), de fecha de 17 de marzo de 2023, se hace constancia de que en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 21 de abril de 2023, se señala lo siguiente:

- La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Por lo tanto, deberá completarse la documentación aportada aportando un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 del documento de *Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.
- Para el estudio histórico correspondiente a la Fase I de las citadas Directrices, se deberá grafiar en los planos y las fotografías aéreas, los límites de los ámbitos de estudio a escala suficiente para poder identificar tanto las actividades potencialmente contaminantes como los posibles focos potenciales de contaminación, actuales e históricos, que igualmente deberán ser representados en éstos, como emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, y los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
- Las conclusiones que se obtengan en esta Fase I, relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a Decalación Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de



aprobación inicial de los Planes Parciales, o instrumento de desarrollo correspondiente, el que incluyan el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- En el supuesto de que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los ámbitos, se deberá incluir en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las ya citadas Directrices.
- En el caso concreto, tras la consulta del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid. Se identifican instalaciones en donde se desarrollan actualmente actividades potencialmente contaminantes contempladas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de acuerdo con los datos sobre el Impuesto de Actividades Económicas que constan en el Ayuntamiento de Pedrezuela. Estas actividades son: 3 actividades de artes gráficas, 6 de reparación de automóviles, 17 de comercio al por mayor y 12 de transporte terrestre, destacando en cada una de ellas los contaminantes potenciales. Concretamente en los sectores SUNC-04 y SUNC-05, parecen detectarse actividades de gestión de residuos que, con independencia de que cuenten o no con autorización, son actividades de las incluidas en el Anexo I y por lo tanto, sometidas a las obligaciones del mencionado Real Decreto, especialmente en lo que se refiere a lo establecido en sus artículos 3.4 y 3.5.
- Para los nuevos desarrollos previstos, tanto en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable. Con respecto al primero, para todos estos ámbitos se indica que no se han desarrollado actividades que hayan podido producir efectos adversos sobre el suelo, no detectándose indicios de contaminación en ninguno. Solo se destaca el Punto Limpio Municipal en el SUNC-05, como actividad potencialmente contaminante, incluida en el Anexo I. El Punto Limpio Municipal está sometido a las obligaciones establecidas en su artículo 3.4, especialmente en lo que se refiere a la presentación periódica de informes de situación y al de clausura de actividad una vez se proceda al cese de ésta.
- En lo referente al Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de SUR-S01 a SUR-S08, con uso global residencial, se indica que los usos del suelo son eminentemente agrarios, de uso ganadero y con antiguas parcelas de cultivos de secano. Se constata que no existen actividades potencialmente contaminantes y tampoco indicios de contaminación.
- El Sector SUR-S09, con uso global industrial, se independiza del casco urbano para darle un tratamiento individualizado para el uso previsto. No obstante, tampoco se aprecian efectos adversos sobre el suelo, según se expresa en el documento presentado. Sí se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General.
- En los sectores residenciales en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), también se detectan construcciones, no quedando claro el uso de las mismas. Por lo tanto, deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando los posibles usos de estas construcciones y los posibles focos de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos o posibles vertidos o acumulaciones de residuos.

Completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II Caracterización Analítica (definido en el apartado 3.2 de las Directrices) para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.



- Con carácter general, se deberá incluir en el articulado del documento normativo del Plan General que en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Finalmente, cabe señalar que recientemente ha entrado en vigor la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establece la misma respecto a la protección de la calidad de los suelos.

2.18. Residuos

Según se indica en el apartado 6.5 del Título II de la Memoria informativa y el apartado 6.3 del Título II del Documento Inicial Estratégico, respecto al tratamiento de residuos urbanos, Pedrezuela pertenece a la Mancomunidad del Noroeste, y también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.

Además el municipio de Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

Además del espacio de este Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real.

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

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013. Además en este sentido, deberá tenerse en cuenta la aplicación de la Ley de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (Ley 1/2024, de 17 de abril). En su artículo 8 dice "(...) *elaborará una Estrategia para el fomento de la Economía Circular en la Comunidad de Madrid, que integrará la Estrategia aplicable en materia de Gestión Sostenible de Residuos*".



Puntos limpios y otros puntos de recogida

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

A este respecto, señala el ya citado apartado 6.5 del Documento Inicial Estratégico, el municipio dispone de un punto limpio localizado en el Parque de Peñandía. Consultado el Plano OE-02 de “Estructura Orgánica y Redes Públicas” se observa que la parcela ocupada por el punto limpio se incluye en “Equipamientos Red General Existentes”.

Según indica el apartado 9.1.3.3 Gestión de Residuos de la Memoria informativa, el municipio cuenta además con espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real de menor tamaño:

- Punto de recogida en Montenebro, situado en la Avenida de las Olimpiadas, 1.
- Punto de recogida en Atalaya Real, situado en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223.

Cabe señalar que en la propuesta del Plan no se califican los puntos de recogida como red general.

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

2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 4 de mayo de 2023, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto al apartado donde se tienen en cuenta los impactos derivados del cambio climático sobre la salud humana, como son los extremos térmicos, inundaciones, aumento de especies invasoras, etc., relacionado indirectamente con éste último deberá tenerse en consideración la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos al medio urbano. El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos.
- Respecto a los posibles riesgos que pueden afectar al municipio deben de tenerse en cuenta los derivados de la radiación ionizante procedente del terreno. Según se indica en la Normas Urbanísticas, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación en las determinaciones



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

- Respecto a los critérios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se señala en cuanto a los nuevos ramales o instalaciones propuestas, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*, el cual deroga al *Real Decreto 140/2003*, citado en la documentación.

Respecto a la presencia de fibrocemento en dicha red y que tal y como se cita implica tramos amplios de uralita, fundición dúctil y fibrocemento en diversos puntos, los trabajos de retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al *Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

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

- Respecto a los critérios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para el riego, se indica que en relación a las líneas estratégicas que fomentan el ahorro en el consumo de agua se cita el uso obligatorio de aguas regeneradas para el riego de zonas verdes en general para los nuevos desarrollos, mediante en el oportuno Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Con objeto de garantizar dicha protección, se deberá cumplir en el punto de entrega los criterios establecidos en la normativa en vigor.
- Respecto a los critérios sanitarios para el diseño de espacios libre, zonas verdes y mobiliario urbano. Se recomienda evitar, en la medida de lo posible, principalmente la plantación de plátano de paseo, cipreses y arizónicas, por su afección a la salud (alergias y asma). Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata*



(Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

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

Finalmente se indica que con el objetivo de garantizar la salud de los usuarios de los futuros Equipamientos de Uso público previstos, desde el punto de vista sanitario ambiental pueden resultar de utilidad los siguientes documentos publicados por esta Subdirección: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público, que pueden ser consultados en el siguiente enlace: <http://www.comunidad.madrid/servicios/salud/calidad-ambiente-interior>

2.20. Tráfico y movilidad

El documento presentado incluye un Estudio de tráfico y movilidad, cuyo objetivo general está orientado al diagnóstico de la situación actual (datos de 2018, resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad 2018 de la Comunidad de Madrid; para el tráfico en la red interurbana datos de enero de 2020 y datos de campo fechados en 2022) y al análisis de los efectos del desarrollo del planeamiento, y que obtiene las siguientes conclusiones:

- La movilidad externa se caracteriza por una elevada participación del vehículo privado y un reducido uso del transporte público.
- El perfil temporal de la movilidad en día laborable muestra una gran concentración del tráfico diario en los períodos que van entre las 7 y las 8 horas para las salidas de los viajes externos y entre las 8 y las 9 horas para los desplazamientos internos.
- Las dimensiones de cada área urbana hacen que la movilidad peatonal y ciclista pueda cubrir la mayoría de las necesidades de desplazamientos dentro de cada una.
- La ubicación y estructura de las urbanizaciones sí que las hace totalmente dependientes del vehículo privado salvo para los viajes de compras y de ocio cotidiano. El servicio de conexión en autobús supone una opción sostenible de conexión con el núcleo central.
- En cuanto a la previsión de la movilidad futura, no es esperable un cambio relevante respecto al cambio modal actual mientras que el volumen de viajes en cada modo aumentará más o menos de forma proporcional al incremento de población estimada, ya que la tipología inicial de nuevas viviendas no augura un cambio en el perfil sociodemográfico ni en los patrones de movilidad, continuando la preponderancia de las relaciones externas.
- Considera necesaria una nueva estructura del esquema de movilidad de media distancia y de conexión entre la Urbanización Montenebro y posibles desarrollos residenciales periféricos al núcleo urbano de forma que no concentre todo el tráfico con la A-1 a través del eje Calle de las Eras / Paseo de la Ermita.



En el viario local para el suelo urbanizable que deben tenerse en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo a la legislación aplicable. A este respecto, conviene señalar la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras considera el Estudio de Tráfico y Movilidad a presentar ha de incluir un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.

2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se recomienda que el estudio ambiental estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

Como recoge el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el Plan General debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008. Además para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

Por otro lado, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se indique:

- Instalación de luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal⁶ (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con



vegetación. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- No sobre iluminar, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea.
- Las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.

2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

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

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

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

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

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

Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

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

2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de sugerencias de fecha 17 de marzo de 2023 que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de señalar que el municipio de Pedrezuela no está recogido entre las Zonas de Alto Riesgo (ZAR) del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid, sí tiene una amplia superficie con riesgo entre alto y muy alto por incendio forestal, y por tanto, en el planeamiento debe considerarse este riesgo.



Asimismo, este organismo señala que, por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid, en el cual aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

Por otro lado, conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid. En dicho Plan se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 23 de marzo de 2023 lo siguiente:

- Pedrezuela no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- La documentación aportada no desarrolla detalladamente otros conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, por lo que, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan, no se realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

Por el término municipal discurre la LAT de 66 KV, de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra, así como las líneas perimetrales aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas.

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

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

Además, como recoge la contestación recibida desde la Dirección General de Salud Pública, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo.



Se cumplirá la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente *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*.

Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas o radioeléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable.

En la documentación presentada se identifican 10 estaciones de telefonía móvil. A este respecto, se deberá respetar la servidumbre contemplada en la *Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital*, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano. Los espacios considerados sensibles se encuentran establecidos por la *Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones*, y son los siguientes: guarderías, centros de educación infantil, centros de educación primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. Asimismo, se cumplirán las limitaciones, servidumbres y límites de emisión establecidas en el citado Real Decreto 1066/2001.

2.26. Normativa urbanística

Tanto las Normas Urbanísticas como las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente documento de alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En el mismo sentido, el Título VIII Normas Generales de Protección-Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas, específico relativo a la protección medioambiental, debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

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

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



2.27. Vigilancia ambiental

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

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

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

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

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

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

3.1. Fases de información y consultas del Plan

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

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será



sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

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

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

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

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

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



- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

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

3.2. Análisis técnico del expediente

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

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

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico



- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

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

3.3. Declaración Ambiental Estratégica

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

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN.....	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	1
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	3
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	6
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	7
1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	15
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	17
1.6.1. Planeamiento vigente	17
1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone	24
1.6.3. Alternativas de Planeamiento	25
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	28
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	34
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	34
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	34
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	39
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	39
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	40
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación	42
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	43
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	43
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	49
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.....	49
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	59
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	59
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	60
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	60
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	61
2.8.3. Infraestructuras de telefonía	63
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	63
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	64
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	66
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	67
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	71
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	71
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	76
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	87
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	88
2.18. RESIDUOS.....	90
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD	91
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD	93
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	94
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	95
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	95
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS	95
2.25. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	96
2.26. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	97
2.27. VIGILANCIA AMBIENTAL	98
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	98
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN	98
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	100
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	101

