



Excmo. Ayuntamiento de Valdeavero
Plaza de la Constitución, 1
28816 Valdeavero (Madrid)

26-UB2-00085.6/2024
SIA 24/085

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/355384.9/24 del pasado día 26 de abril de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1 Informes emitidos sobre documentos del Plan General de Valdeavero

Propuesta de Plan General de Valdeavero tramitada durante los años 2003 -2006

Con fecha 5 de febrero de 2004 y número de registro 10/013877.9104, tuvo entrada en la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, escrito por el que se remitía documentación correspondiente al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero a fin de que fuera emitido informe previo de análisis ambiental.

Con fecha 20 de octubre de 2006 y número de referencia 10/123363.5/06, se remite al ayuntamiento el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental, firmado por la entonces Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental, en el cual se establecen una serie de condicionantes que deben ser incorporados al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial. Consultado el archivo de esta Dirección General, no consta tramitación posterior respecto de la Evaluación Ambiental de esta propuesta de Avance del Plan General (SIA 04/004).

1.2 Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 24/085)

Con fecha 3 de abril de 2024 y número de referencia 10/290721.9/24, el Excmo. Ayuntamiento de Valdeavero remite oficio a la Dirección General de Urbanismo por el que solicita 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), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, por lo que con fecha 26 de abril de 2024 y número de registro 10/355384.9/24, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha de 20 de diciembre de 2021 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 302 el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de noviembre de 2021, por el que se acordó someter durante un plazo de dos meses a información pública el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero.

Con fecha 10 de mayo de 2024 y número de registro 26/028286.8/24 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 26 de abril de 2024, se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con la misma fecha, se informa también al Ayuntamiento de Valdeavero de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y la realización de las consultas correspondientes. A su vez se solicita la inclusión de la documentación en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fecha 10 de mayo de 2024 y número de registro 26/028045.2/24, se solicita a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo del procedimiento el certificado del cumplimiento del trámite de información pública, incorporando, en su caso, copia de las alegaciones que se hubieran recibido, así como la documentación gráfica en formato vectorial. El día 16 de mayo de 2024 se comunica al Ayuntamiento de Valdeavero la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 17 de mayo de 2024 y números de registro 10/429426.9/24 y 10/430958.9/24 se recibe en esta Dirección General certificado del Secretario del Ayuntamiento de Valdeavero sobre el cumplimiento del trámite de información pública, copia de las alegaciones presentadas y la documentación gráfica en formato vectorial (.dgn) solicitada que se incorpora a la documentación publicada en web para consultas el día 21 de mayo de 2024.

Con número de registro 26/029384.4/24 y fecha 20 de mayo de 2024, se remite oficio a la Dirección General de Urbanismo, poniendo a su disposición la documentación complementaria recibida con fecha 17 de mayo de 2024 por parte del Ayuntamiento en relación a este expediente.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Pleno del Ayuntamiento de Valdeavero acordó, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2021, someter el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a información pública por un plazo de dos meses para que puedan formularse por los interesados sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación y, en su caso, otras alternativas de ordenación urbanística, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 302 de 20 de diciembre de 2021.

Según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 9 de mayo de 2024, se han recibido un total de 63 alegaciones durante el periodo de información pública, así como una recibida fuera de plazo, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance.



Agrupadas las entradas que reproducen idéntico escrito o solicitan la misma cuestión, se contabilizan según el Informe de Sugerencias del Avance un total de 28 sugerencias, de las cuales 17 de ellas (61%) corresponder a la Urbanización de la Cardosa, reflejando la relevancia del tratamiento de este ámbito. Se extractan a continuación de manera somera las alegaciones recibidas:

- Un escrito de sugerencias relativas a la urbanización de la Cardosa, suscrito por un total de 33 comparecientes, si bien 4 de ellos añaden alguna consideración particular sobre determinadas parcelas concretas, reclama que la totalidad de las antiguas unidades de ejecución (UE-26, UE-27 y UE-28), se delimiten como un único ámbito urbanístico y se clasifiquen como Suelo Urbano no Consolidado, reconociendo la necesidad de equidistribución e incluso de ordenación mediante Plan Parcial de Reforma Interior. Se propone un sistema de ejecución de cooperación y que una vez se ejecuten las obras y se recepcione la urbanización, la Entidad Urbanística de Cooperación se transforme en Entidad de Conservación de la Urbanización.
- La Entidad Urbanística de Conservación Finca La Cardosa, presenta un escrito de sugerencias que es suscrito también por otros cuatro comparecientes, sumando así 5 entradas. En el mismo se plantean dudas a la viabilidad del desarrollo de la ampliación del polígono el Frontal y el desarrollo del área de la antigua UE-27, en zonas pertenecientes a la ZEPA, en virtud de la jurisprudencia. Solicitan además que La Cardosa sea clasificada como Suelo Urbano Consolidado sin tener que cumplir ninguna condición adicional. Solicitan que no se condicione el desarrollo de la Cardosa a la ejecución de todas las Actuaciones de Dotación ni a la firma de un Convenio con el Canal de Isabel II. Además, se realizan otra serie de sugerencias a nivel urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.
- Otras 15 alegaciones presentan sugerencias en la zona de La Cardosa. Varias solicitan que se desplacen o eliminen los viales transversales propuestos por su afección a construcciones existentes, arbolado o se solicitan ciertas mejoras para las parcelas afectadas (AD-5.2, AD-5.4, AD-5.5, AD-5.7, AD-5.8). Se solicita también el estudio de nuevas conexiones viarias en ciertos puntos de la urbanización, así como de un vial de circunvalación alrededor de la misma. Varias de estas alegaciones proponen la reforma alrededor de la Ermita de San Juan, incluso conexiones peatonales al río y hacia el polígono.
- En otras alegaciones se plantean desacuerdos con las cargas de los costes de la urbanización, en cuanto a las adecuaciones internas y externas como el vial de acceso a La Cardosa y la rotonda de acceso conjunto al polígono y a la urbanización, que no se considera una necesidad para la Cardosa. Se exponen diversas opiniones entre las unidades de ejecución en las que deberían recaer los costes por conflictos entre las antiguas UE-26, UE-27 y UE-28.
- En una de las alegaciones se indica que después del tiempo transcurrido, el planteamiento de que el saneamiento transcurra por terreno público no resulta lógico, y propone separar la solución del saneamiento mediante servidumbres, de la actuación de dotación para acometer el viario transversal, siendo así más flexible la elección de las zonas donde plantear este nuevo viario.
- En una de estas alegaciones se denuncia el terrible impacto visual del polígono El Frontal ubicado en zona Red Natura 2000, proponiendo que no se contemple su ampliación, alegando que varias naves se encuentran vacías en la actualidad. También menciona si es realmente necesario el ámbito de desarrollo residencial propuesto, en zona ZEPA, catalogado como zona C según el plan de gestión.
- Se hace referencia también a los importantes ejemplares arbóreos en la Cardosa y en concreto a los cedros en los márgenes de ciertos viales en los que se propone ampliar su ancho, con la consecuente afección a estos ejemplares. Se indican también otros temas urbanísticos y solicitudes al ayuntamiento fuera del ámbito de planeamiento.

- En uno de los escritos se solicita la inclusión de una parcela de la calle Álamo como suelo urbano en la urbanización de la Cardosa, alegando a los conflictos de delimitación entre el Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) de 1987 y la zonificación del Plan de Gestión del Espacio Natural de la ZEPA-ZEC.
- Otros 10 escritos realizan alegaciones refiriéndose al casco, haciendo sugerencias en cuanto a las parcelas mínimas, solicitando modificaciones en la ordenación propuesta para determinados ámbitos de ordenación (AD-1, AD-2, AA-5, AA-4, AA-9, AA-10), así como indicaciones en relación a la subsanación de errores y corrección de ciertas erratas detectadas.
- Por último, hay un escrito del Canal de Isabel II relativo a las infraestructuras hidráulicas de su competencia, al establecimiento de redes supramunicipales y generales contemplando la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de las ordenanzas reguladoras del uso de infraestructuras y servicios públicos, así como otras indicaciones para incorporar al planeamiento general que deberán ser incorporadas en posteriores fases de elaboración del PGOU.

1.4 Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 26 de abril de 2024, la cual está fechada en noviembre de 2020 y se estructura conforme al siguiente índice:

- I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - Memoria de información
 - Planos de información
- II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - Documento inicial estratégico
 - Planos documento inicial estratégico
- III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA:
 - 1. Memoria de ordenación
 - 2. Estudio de viabilidad y sostenibilidad
 - 3. Normativa urbanística
 - 4. Fichas normativas
 - 5. Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - 6. Inventario instalaciones en suelo no urbanizable
 - 7. Resumen ejecutivo

1.5 Descripción del ámbito

El término municipal de Valdeavero se localiza en el este de la Comunidad de Madrid, en su límite con la provincia de Guadalajara, a unos 45 km de la capital y limita al este con los municipios de Villanueva de la Torre y Valdeavero de la provincia de Guadalajara; al norte con Torrejón del Rey, en Guadalajara; al Noroeste con la madrileña Ribatejada; por el oeste con Fresno de Torote; y por el sur con Camarma de Esteruelas y Meco también en Madrid.

El término municipal tiene una extensión de 18,8 km² y un paisaje tradicional de campiña definida por la cuenca de los ríos Jarama y Henares, dominado por el aprovechamiento agrícola de secano. Es un



paisaje caracterizado en primer lugar por el relieve, predominantemente llano, formado por la alternancia de laderas y vaguadas separadas por pendientes de escasa entidad convergentes hacia el arroyo de Camarmilla que atraviesa el término de nordeste a suroeste. El suave valle central, es flanqueado a ambos lados por cadenas de cerros ondulados.

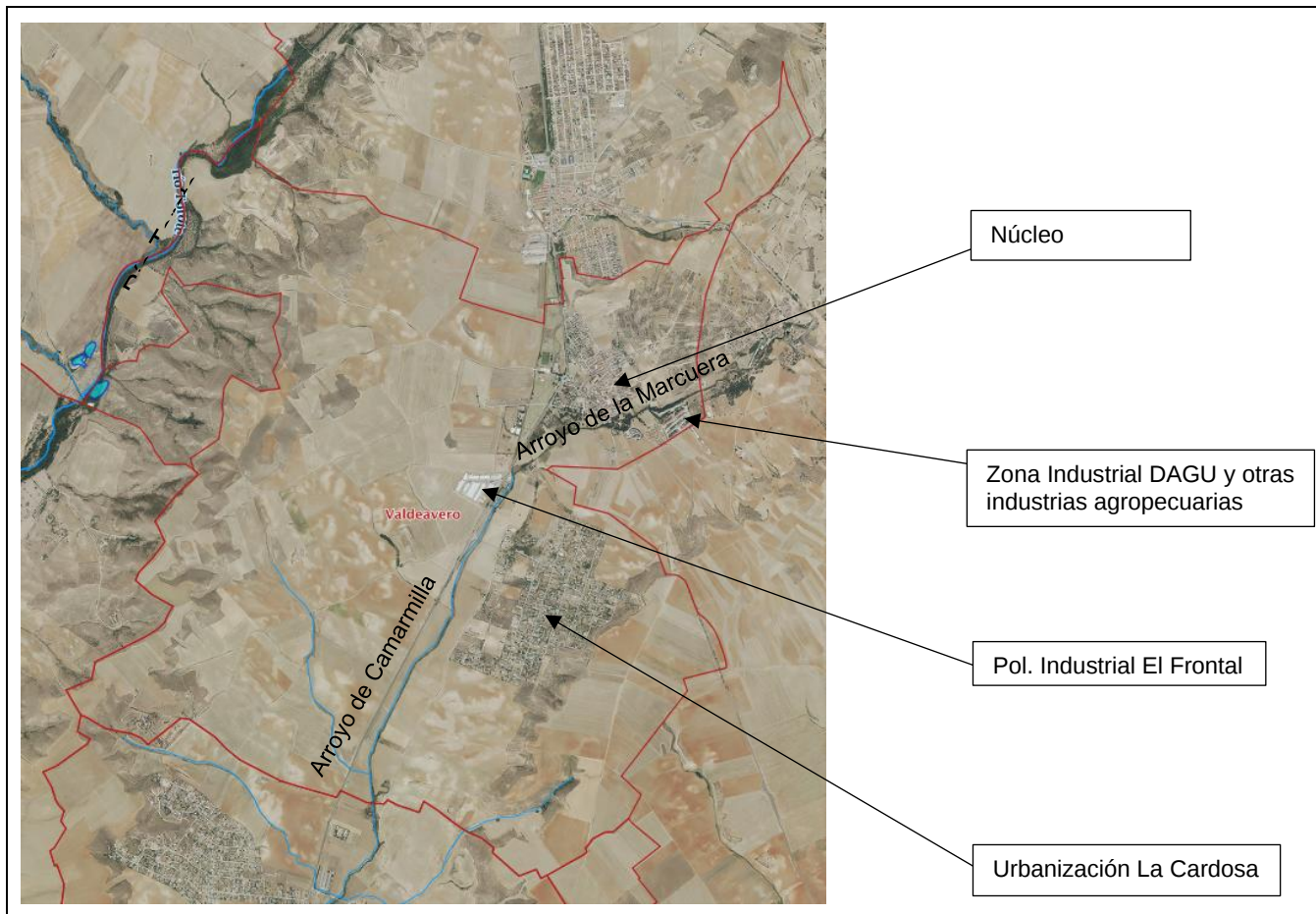
El municipio se sitúa a una altitud media sobre el nivel del mar de 730 metros, estando su cota mínima a 690 m en el arroyo de Camarmilla, en el extremo sur del municipio. El punto más alto se localiza en el cerro Cabeza Gorda (808 m), situado en el norte del término, y en Cerro Largo (806 m).

Dentro del término municipal de Valdeavero, existen dos núcleos urbanos principales de población. Por un lado, el núcleo histórico de Valdeavero, situado al noreste del municipio, ocupa un terreno con suave pendiente descendente hacia la horquilla que forma la confluencia de los arroyos de la Marcuera y Torrejón y con una extensión aproximada de 35 Ha. Está conformado por diferentes ámbitos, el más antiguo y originario del municipio es el Casco. Rodeando este conjunto aparecen colonias modernas de chalés independientes o pareados, que se han desarrollado en torno a la prolongación de la calle de las Rosas hacia la ermita de la Soledad con el cementerio anejo; en el encuentro de la carretera a Azuqueca de Henares con la M-119; y junto a ésta última, un poco más al Norte, en Villadepalominos.

Por otro lado, la urbanización de La Cardosa, situada al sur del casco, aunque separada del mismo, se ha desarrollado alrededor de la casa homónima al este de la carretera M-119. Esta urbanización comienza a construirse a principios de los años 80, parcelando terrenos clasificados como rústicos por las NNSS, aprovechando una interpretación laxa de los artículos 85 y 86 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1978, que permitía determinadas edificaciones aisladas en suelo rústico con una serie de condiciones. La urbanización se incluyó en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, y como se describe detalladamente en el apartado 1.6.1, se clasificó su superficie como suelo no urbanizable común y posteriormente se incorporó parte de la misma al suelo urbano del municipio. Es en los años 90 cuando se construyen el mayor número de viviendas, que se destinan sobre todo a segundas residencias. Se distribuye según una trama ortogonal sobre las laderas comprendidas entre las terrazas que bordean el arroyo Camarmilla y los Llanos de la Media Luna, con una superficie de unas 104 Ha. La unión entre ambos núcleos de población se produce a través de una vía municipal, paralela a la M-119, denominada como calle Álamo que une el núcleo de Valdeavero con la avenida de La Cardosa.

El municipio de Valdeavero cuenta con dos núcleos urbanos de uso industrial. El primero de ellos, situado al sureste del núcleo de Valdeavero, se trata de una granja avícola de la empresa Dagú que tiene una superficie aproximada de 6 Ha y otras pequeñas industrias agropecuarias al sur/sureste del núcleo. El segundo, denominado como polígono industrial "El Frontal", se sitúa en las inmediaciones de la carretera M-119, entre los núcleos de Valdeavero y La Cardosa. Actualmente, este polígono industrial tiene una superficie de 7,1 Ha y cuenta con una importante actividad, alojando a un elevado número de empresas.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

La vegetación consiste en cultivos de regadío en una estrecha franja a lo largo del arroyo Camarmilla, bordeada por extensos campos de secano de buena calidad en la vega, con hileras de arbolado de ribera en las márgenes del arroyo de la Marcuera y vegetación palustre de juncar y pastos en su cauce.

Es un municipio eminentemente agrícola, con aprovechamiento mayoritario de cultivos de cereal, seguido de una concentración significativa de parcelas dedicadas al cultivo de olivares al oeste del núcleo.

El uso agrario continuado ha producido una alteración de las condiciones naturales, dotándole sin embargo de un altísimo valor faunístico sobre todo de aves esteparias propias de las campiñas agrícolas, como aguiluchos, avutardas, sisones, etc., lo que le ha llevado a su clasificación como espacios red natura 2000. Entre la fauna se distinguen también especies de caza menor.

Respecto a la hidrografía, el municipio se encuentra en su totalidad en la cuenta hidrográfica del río Henares. Por el término de Valdeavero discurren arroyos de aguas estacionales siendo el principal el arroyo de Camarmilla, afluente del Henares. A este arroyo confluyen la mayor parte de las aguas superficiales del municipio compuestas por los siguientes arroyos de escasa entidad: arroyo de la Royada, de la Marcuera, Torrejón, de la Dehesa nueva y Valhondo así como barrancos de los Regueros y de la Hoya, todos ellos con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Fijando el límite del extremo noroccidental del municipio discurre el río Torote, también afluente del Henares y de carácter permanente, que conforma una vega fluvial que rompe con la monotonía general del paisaje cerealístico de la campiña y alberga vegetación arbórea de ribera, en la que dominan los sauces, fresnos y chopos.

Por otra parte, es de destacar la gran importancia de las aguas subterráneas en Valdeavero, presentando un acuífero de permeabilidad alta dado el origen aluvial de los materiales que integran buena parte del término. Se trata de acuíferos libres conectados hidrológicamente con la red hidrográfica actual, lo que les confiere una alta capacidad de recarga a partir de la infiltración del agua de lluvia y del flujo subterráneo; sin embargo y debido a su permeabilidad y proximidad a la superficie son muy vulnerables a la contaminación. En este sentido, cabe comentar, que la zona al sureste del casco urbano queda afectada como zona vulnerable a la contaminación de nitratos de origen agrario “Zona 4. Sector sureste del arroyo de la Marcuera-Valdeavero”, según Decreto 27/2020, de 15 de abril.

El término municipal de Valdeavero se sitúa fuera de los Parques Regionales de la Comunidad de Madrid.

En el municipio no hay ni Montes de Utilidad Pública (M.U.P.) ni Montes Preservados catalogados directamente como tales, sin embargo, existen una serie de teselas que por su vocación forestal son recogidas desde el Inventario Forestal Nacional como suelos forestales, cubiertos por matorral formado fundamentalmente por retamares intercalados entre pastizales. Al tratarse de terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA) tienen la consideración de montes preservados de acuerdo con la Ley 16/1995.

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancia de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en Valdeavero están presentes las clases agrológicas 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

En cuanto a los espacios protegidos Red Natura 2000, toda la superficie del término municipal se localiza en la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 172/2011, de 3 de noviembre del Consejo de Gobierno. La zonificación del Plan de Gestión diferencia tres zonas según su grado de conservación sobre el término municipal (Zona A, de conservación prioritaria; Zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales; Zona C, de uso general).

Además, ubicados dentro de los espacios Red Natura 2000, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997:

- 5330, Matorrales termomediterráneos y preestépicos
- 92A0, Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*
- 6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*

En cuanto a otras áreas de interés ambiental, prácticamente todo el término municipal se sitúa dentro del Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España denominada “Talamanca-Camarma” (IBA 74). Y al sureste del término municipal discurre el corredor de aves esteparias principal denominado “Corredor oriental”, definido en el documento denominado “Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de Oportunidades para el Bienestar Social y la Conservación del Patrimonio Natural”.

Dentro de la red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, discurren por el término municipal de Valdeavero las Vías Pecuarias denominadas “Colada del Camino Real de Alcalá de Henares”, “Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey”, “Colada al Descansadero-Abrevadero de la Fuente”, así como los siguientes descansaderos-abrevaderos: “Descansadero-Abrevadero Eras del Pueblo”, “Descansadero-Abrevadero de la Fuente”, “Descansadero del Arroyo Torote” y “Descansadero del Arroyo de Torrejón”, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.



Respecto a las infraestructuras viarias, el municipio queda caracterizado por la presencia de las siguientes carreteras:

- Carretera M-119: perteneciente a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid y que discurre de noreste a suroeste dejando el casco urbano al este y la zona industrial en su margen oeste.
- Carretera GU-102: perteneciente a la Red Primaria de Carreteras de la Diputación Provincial de Guadalajara y que discurre por el municipio de este a oeste entre la zona de las naves avícolas de Dagü hasta su encuentro con la M-119 en el sur del casco urbano.
- Carretera N-320: perteneciente a la red de Carreteras del Estado en Madrid, y que discurre por un pequeño tramo al noreste del municipio, conectando Valdeavero con Torrejón del Rey y sin conexión con el municipio de Valdeavero.

En cuanto al Patrimonio Cultural existente en el municipio, se cuantifican un gran número de bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, entre los cuales se encuentra un Bien de Interés Cultural (Escudo Heráldico del Palacio de Campoflorido), varios Bienes de Interés Patrimonial (Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, Ermita de la Soledad, Palacio de Campoflorido, Cementerio y Capilla de Nuestra Señora del Carmen, Palomar de Campoflorido, entre otros), así como yacimientos arqueológicos documentados, siendo su régimen de protección el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El municipio de Valdeavero se abastece de agua potable desde las infraestructuras del “Sistema Torrelaguna” del Canal de Isabel II, que tiene su inicio en la ETAP Torrelaguna-3, y que abastece a través del Ramal Este a dos depósitos situados al norte del núcleo, en el Cerro de Cabeza Gorda. El abastecimiento de la Cardosa, está gestionada por la Entidad de Conservación de la Urbanización, a través de dos pozos de captación situados en torno a la avenida de la Cardosa con la calle del Álamo y se conduce el agua al depósito de regulación situado al este, al final de la calle Pino.

La red de saneamiento existente vierte a un emisario recogiendo los vertidos del núcleo y de la urbanización la Cardosa y depura sus aguas residuales en la EDAR de Valdeavero situada junto al límite sur del municipio, en el término municipal de Camarma de Esteruelas, próximo al cauce del arroyo Camarmilla y gestionada por Canal de Isabel II.

El término municipal se encuentra atravesado por varias líneas eléctricas aéreas de media tensión, que discurren en paralelo a la M-119 y GU-102 y que acceden hacia la urbanización La Cardosa, el núcleo urbano y la zona industrial de la granja avícola de Dagü.

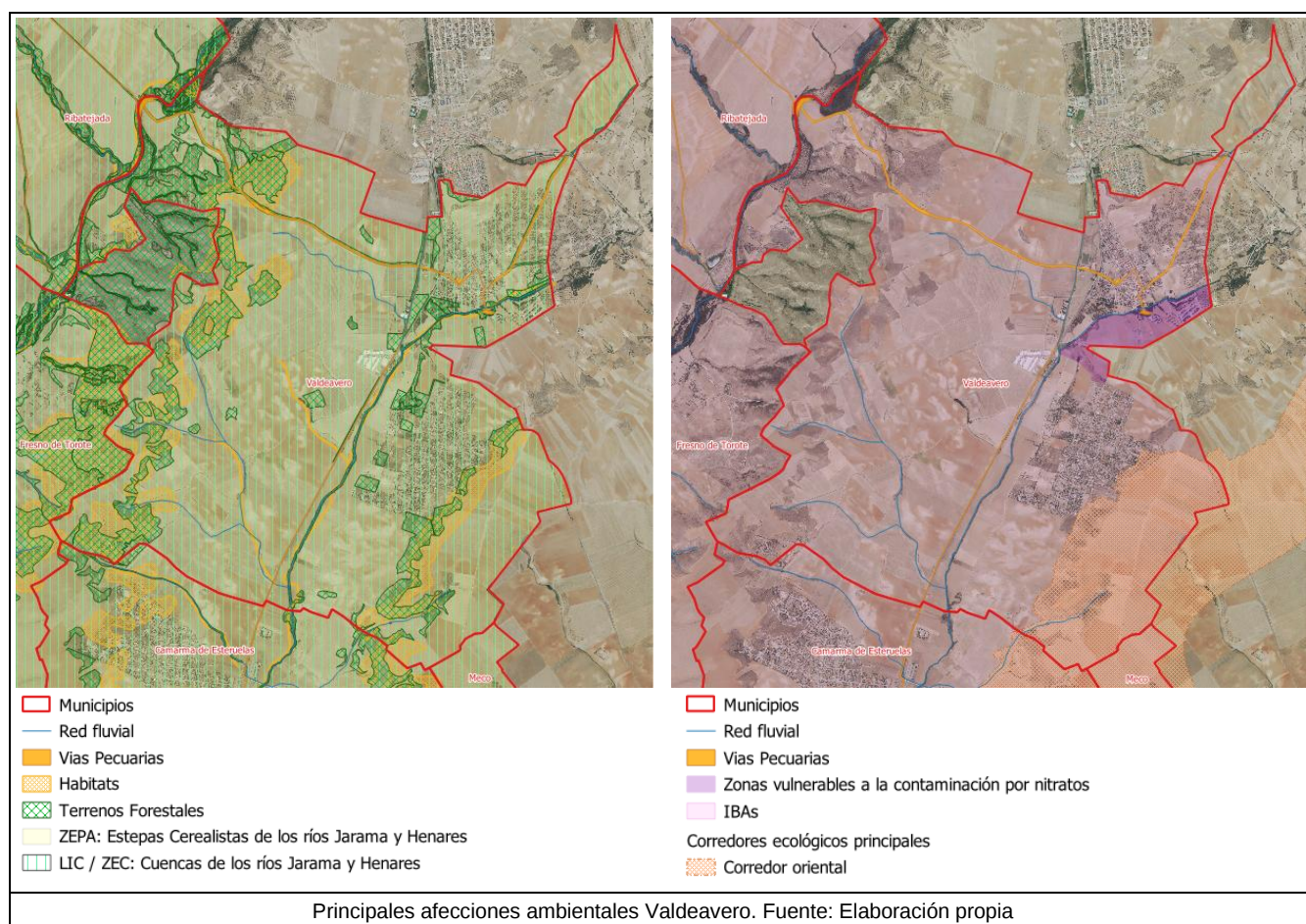
De los riesgos naturales existentes en el municipio, incluidos en el plano de riesgos DIE-01, se pueden destacar los siguientes:

- Riesgo de inundación: el Documento Inicial Estratégico señala este posible riesgo en la zona de policía de los arroyos existentes en el municipio, siendo el más relevante el arroyo Camarmilla a su paso por el límite del suelo urbano al este de Valdeavero, en el entorno del área dotacional. Por su parte, consultado el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, se observan una zona con riesgo moderado a alto por avenidas y crecidas junto al cauce del arroyo Camarmilla a la altura del acceso a la urbanización la Cardosa.
- Riesgo de incendios: el DIE señala que no se tiene constancia de algún suceso recientemente, pero se ha señalado como zonas de riesgo alto aquellas en las que la vegetación predominante es el matorral, sobre todo en el entorno de la Cardosa y el arbolado más o menos disperso. En los campos de cereal se considera un riesgo medio. De acuerdo con el vigente Plan de Protección Civil contra incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), Valdeavero no se encuentra entre los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de Incendio Forestal, no obstante, en el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid se identifican en el municipio varias zonas con riesgo alto y muy alto por incendio forestal.



- Riesgos de contaminación de suelo: el DIE señala este posible riesgo en el área donde se ubica la granja avícola debido a la actividad que allí se desarrolla.
- Riesgos geotécnicos: Se indica en el DIE que, de acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid, en general, el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas desfavorables por problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico.
- Riesgo exposición al radón: el DIE identifica este riesgo en construcciones destinadas al uso residencial, por hallarse el municipio en una zona de Categoría I, exposición alta a este gas.

En las siguientes imágenes de elaboración propia, se sintetizan las principales afecciones ambientales del municipio:



En cuanto a las dotaciones existentes, el municipio cuenta con un consultorio local y un local de mayores como equipamiento sanitario y asistencial respectivamente. La red educativa pública cuenta con un centro de educación infantil y primaria. Asimismo, la dotación cultural del municipio se compone de una casa de la cultura, una biblioteca municipal y un centro social. Además, cuenta con varios equipamientos deportivos, religiosos, dos cementerios, protección civil y un centro de interpretación del antiguo palomar de Valdeavero.

Finalmente, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta, a fecha 1 de enero de 2024 con 1.823 habitantes. En el apartado 3.2.12 de la Memoria de Información se plantean dos hipótesis de crecimiento poblacional hasta el año 2038, partiendo de los datos del censo de 2018, en los que el municipio contaba con 1.510 habitantes. La hipótesis uno analiza la evolución de la población como incremento decenal medio, deduciendo un

crecimiento poblacional hasta 2.727 habitantes. La hipótesis dos analiza el ritmo de crecimiento anual desde el año 2008 y deduce un crecimiento hasta 1.863 habitantes. El resultado de las proyecciones representa un crecimiento de signo positivo, siendo la media, para el horizonte temporal del Plan General en el año 2038, de un crecimiento hasta unos 2.295 habitantes.

1.6 Objetivos de la Propuesta

1.6.1 Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Valdeavero son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 9 de enero de 1986 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 14 de 17 de enero de 1986 (en adelante NNSS-86).

Éstas volvieron a tomar vigencia tras declararse nulas las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdeavero y Catálogo de Bienes a proteger de 1996 (en adelante NNSS-96), por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2002 y ratificada por el Tribunal Supremo en 2004. No obstante, el Ayuntamiento no tuvo conocimiento formal de la sentencia y de su ratificación hasta 2013, por lo que hasta esa fecha las NNSS de 1996 fueron consideradas como plenamente eficaces. Así pues, durante casi 20 años el municipio fue encauzando su desarrollo urbanístico conforme a las previsiones y determinaciones de las NNSS-96, ejecutándose varias unidades de ejecución, desarrollándose actuaciones como el Polígono Industrial de El Frontal, realizándose actuaciones de regularización previstas en la urbanización de la Cardosa, etc.

Con la publicación en 2015 de la sentencia que declaraba nulas las NNSS de 1996 (BOCM nº 240 de 9 de octubre de 2015), recuperaron automáticamente su vigencia las NNSS-86. Ello define el marco urbanístico actual, en el que todas aquellas actuaciones desarrolladas conforme a las declaradas nulas NNSS-96, disconformes con la ordenación de las de 1986, han quedado en situación de fuera de ordenación. Se trata de un problema urbanístico de primera magnitud, toda vez que no sólo se retrocedió a un instrumento desfasado, obsoleto y superado por la realidad, sino que se dejó sin cobertura jurídica a todo lo desarrollado entre 1996 y 2015.

- **NNSS-86. Planeamiento vigente**

De acuerdo a los datos que figuran en el plano de Ordenación de las NNSS-86, el término municipal se dividía originariamente en las siguientes clases de suelo:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE	%
Suelo Urbano	48,05 Has.	2,57%
Suelo Apto para Urbanizar	0,00 Has.	0,00%
Suelo No Urbanizable	1.823,02 Has.	97,42%
TOTAL	1.871,07 Has.	100,00%

El suelo urbano, se dividía en la zona del casco y sus ensanches, las zonas de industria agropecuaria al sureste del núcleo y una zona dotacional al oeste de la carretera M-119. Se delimitaron en el suelo urbano 12 unidades de actuación, con una ocupación de 17,25 Has, proponiendo 3 de ellas usos agropecuarios, en correspondencia con instalaciones existentes, otras ocho preveían usos residenciales de baja densidad (ordenanzas C, D y E) y una se planeaba para usos residenciales y agropecuarios según la siguiente tabla:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

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

De acuerdo con la información disponible en la memoria, las NNSS-86 no se planteaba ningún sector de Suelo Apto para Urbanizar.

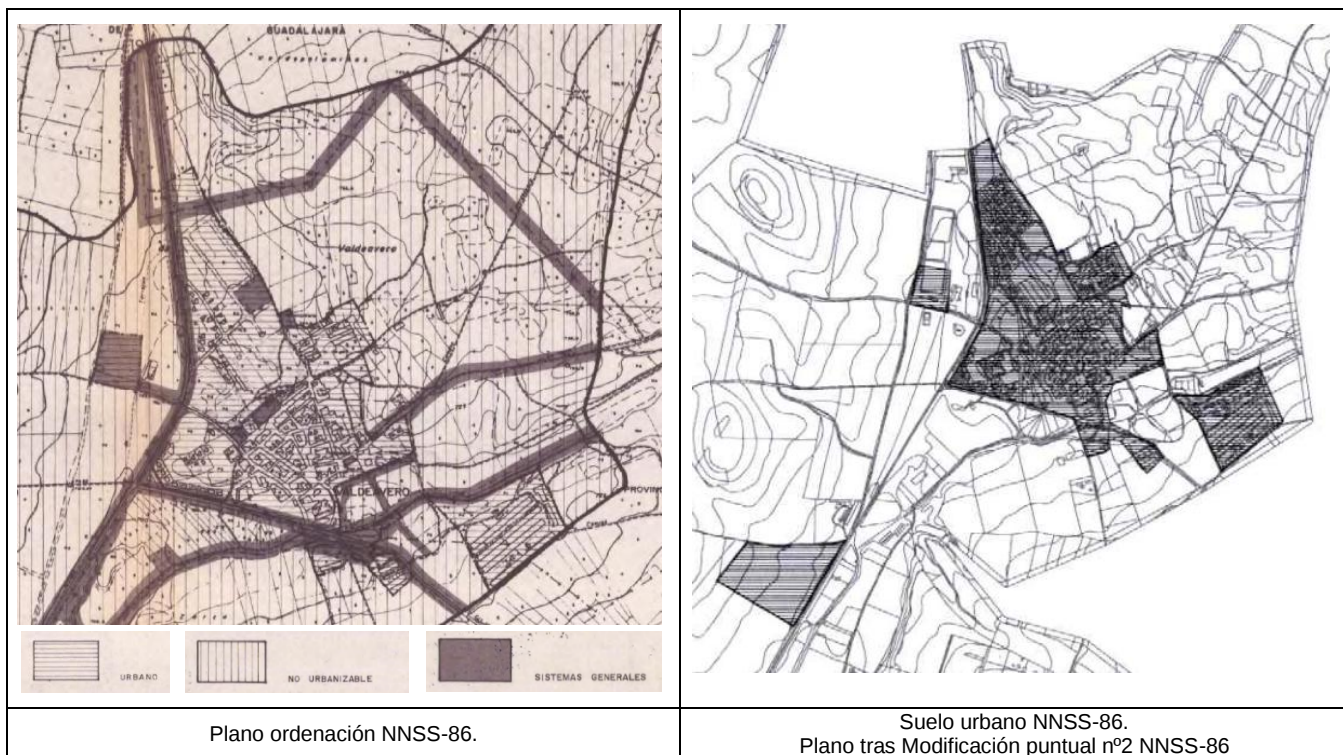
Respecto al suelo no urbanizable, las NNSS-86 distinguen las siguientes categorías:

1. Rústico Común.
2. Protección Especial Agropecuaria.
3. Protección del Medio Natural y Vistas.
4. Protección de Conjuntos de Interés Arquitectónico.

Por su parte, de acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS-86 han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual nº1: aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 1988 (BOCM 20/1/1989), para clasificar como Suelo No Urbanizable Común los terrenos habilitados por la Ley 91/1985, de actuaciones ilegales de la Comunidad de Madrid, habilitando la regularización de la urbanización la Cardosa mediante Plan de Ordenación de Núcleo de Población.
- Modificación puntual nº 2: aprobada definitivamente el 29 de febrero de 2016 (BOCM 10/03/2016), para clasificar el ámbito del Sector Industrial SAU-I El Frontal como Suelo Urbano Consolidado. Este ámbito se ejecutó de forma legal al amparo de las NNSS-96, en las que se había clasificado el sector como Suelo Urbanizable y recepcionado la urbanización con fecha de 9 de febrero de 2005. Tras la anulación de las NNSS-96 y recuperación de la vigencia de las NNSS-86 el sector había quedado fuera de ordenación, por lo que se incorporó mediante Modificación puntual, estableciendo simultáneamente su ordenación detallada, con clasificación de Suelo Urbano Consolidado puesto que se hallaba totalmente ejecutado, para restaurar la correspondencia entre el planeamiento y la actuación. Respecto de esta Modificación Puntual el entonces Director General de Medio Ambiente emitió informe de fecha 5 de octubre de 2015 en el que determinó que era innecesario tramitar procedimiento alguno de Evaluación Ambiental (SIA 14/132).





• NNSS-96. Planeamiento declarado nulo

En el año 1996 se aprobó una revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdeavero y del Catálogo de Bienes a proteger (en adelante NNSS-96) (BOCM nº 30 de 5 de febrero de 1996). La aprobación definitiva de estas NNSS-96 fue recurrida por un particular quedando, como se ha indicado anteriormente, declaradas nulas por sentencia publicada en 2015.

El término municipal quedaba dividido, según se indica en la memoria justificativa de aquellas normas, en las siguientes clases de suelo:

CLASIFICACIÓN		SUP. Parcial	SUPERFICIE	%
Suelo Urbano	Consolidado	16,80 Has.	119,80 Has.	6,40%
	En U. Ejecución	103,00 Has.		
Suelo Apto para Urbanizar	Industrial		7,27 Has.	0,39%
Suelo No Urbanizable	Común *	991,89 Has.*	1.744,00 Has	93,21%
	SNU Protegido	752,11 Has.		
TOTAL			1.871,07 Has.	100,00%

*Calculado por diferencia de la superficie total menos el resto de suelos.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del capítulo 8 de la memoria justificativa de las NNSS-96

El suelo urbano, según las NNSS-96, consolida los usos residenciales en el núcleo entre la M-119 y la carretera de Valdeavero, y contempla dotaciones públicas de mayor entidad en la margen oeste de la M-119. Por otra parte, recoge la urbanización de la Cardosa incorporando una buena parte de la primitiva parcelación al suelo urbano del municipio, si bien delimitando en su interior 3 unidades de ejecución para garantizar la ejecución con cargo a los propietarios de las cargas de urbanización y cesión pendientes.

En total, las NNSS-96 delimitan 28 unidades de ejecución en el casco y 3 en la Cardosa, como se ha indicado anteriormente, incluyendo el total del suelo que se incorpora a urbano de esta urbanización.

En cuanto al suelo apto para urbanizar se clasifica un sector de suelo industrial al sur del casco y accesible desde la M-119, remitiendo su ordenación pormenorizada a Plan Parcial. En él se desarrolló posteriormente el Polígono Industrial “El Frontal”.

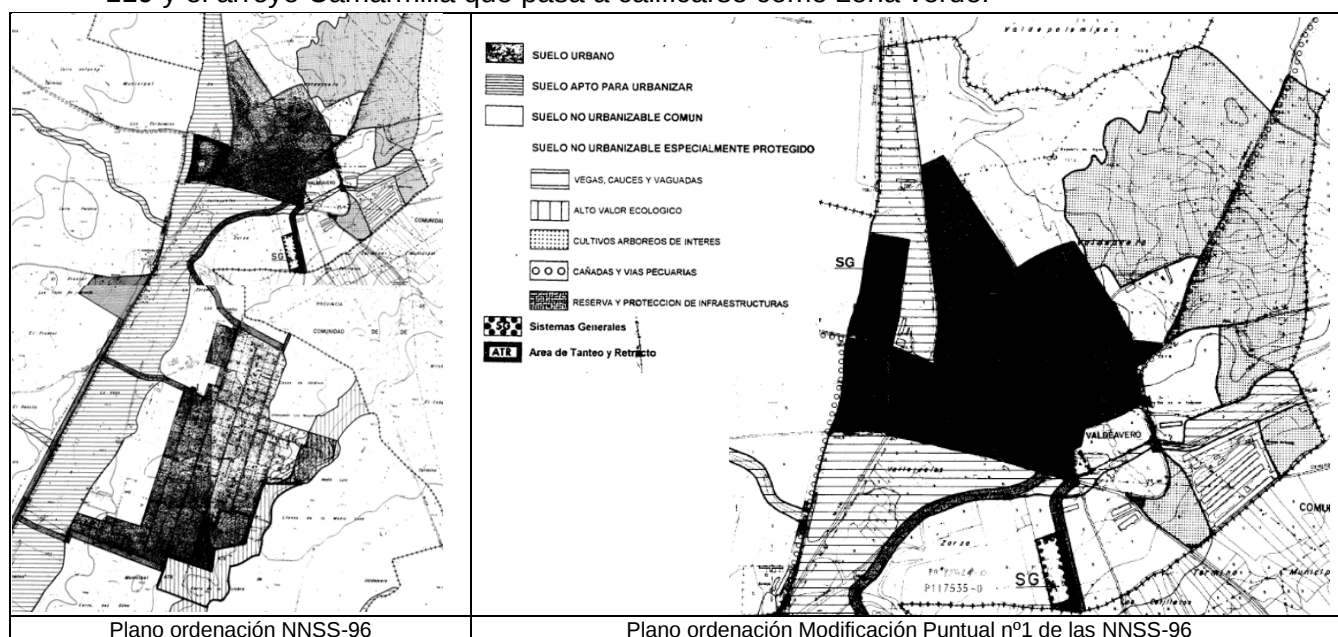
Respecto al suelo no urbanizable, las NNSS-96 distinguen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Común.
2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
 - a. Suelo No Urbanizable de Protección por su valor ecológico.
 - b. Suelo No Urbanizable de Protección de vegas, cauces y vaguadas.
 - c. Suelo No Urbanizable de Protección de cultivos arbóreos de interés (olivares).
 - d. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias.
 - e. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Los tres enclaves industriales que las NNSS-86 clasificaban como suelo urbano, aislados al sur del casco, son incorporados por las NNSS-96 al suelo no urbanizable común.

Por su parte, de acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS-96 han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual nº1: aprobada definitivamente el 4 de febrero de 1999 (BOCM 64 de 17/03/1999) consistente en la reordenación y ampliación del sistema general existente al oeste de la carretera M-119, cambiando la clasificación de 30.840 m² de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de vegas, Cauces y Vaguadas al Sistema General para usos de Equipamiento Público Deportivo y Espacio Libre-Zona Verde. Por otro lado, se cambia la calificación de una parte de un solar de Equipamiento Público que pasa a calificarse como zona verde y residencial y se define una nueva unidad de ejecución UE-29.
- Modificación puntual nº2: aprobada definitivamente el 4 de octubre de 2000 (BOCM 274 de 17/11/2000) consistente en el intercambio de la calificación urbanística de una parcela de la UE-2a calificada anteriormente como Zona Verde que pasa a calificarse como Equipamiento, por un terreno incluido en el Sistema General de Equipamiento situado al oeste del núcleo entre la M-119 y el arroyo Camarmilla que pasa a calificarse como zona verde.



** Se incluyen en suelo urbano las 3,084 Has. de ampliación de sistema general añadido por la MP nº 1 y se descuenta esa misma superficie del SNU al que pertenecían anteriormente los terrenos.



- **Mención especial a la Urbanización la Cardosa.**

La Urbanización de la Cardosa aparece entre 1980 y 1983 como una parcelación sobre suelos clasificados como rústicos por las NNSS de 1976 (COPLACO), aprovechando una interpretación laxa de los artículos 85 y 86 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1978, que permitía determinadas edificaciones aisladas en suelo rústico con una serie de condiciones. La parcelación surge a partir de una finca matriz de 138 Has. en la que en 1984 se inscriben 225 segregaciones, con tamaños entre 2.500 y 4.500 m².

En correspondencia con su condición irregular y pese a su incipiente grado de desarrollo, en la revisión de las NNSS de 1986 los terrenos fueron clasificados, en la mayor parte de su superficie, como Suelo No Urbanizable con Protección del Medio Natural, Vistas y Cauces Fluviales; con alguna otra zona de SNU Común, SNU con Protección Especial Agropecuaria y SNU con Protección de Conjuntos de Interés Arquitectónico.

La urbanización fue recogida con la clave 156.01 en el Catálogo de la Ley 91/1985, de actuaciones ilegales de la Comunidad de Madrid, quedando habilitada su posible regularización mediante Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP). No obstante, conforme a las condiciones que se establecían en aquella ley, para poderse acometer la tramitación del citado PONP era preciso previamente clasificar los terrenos como Suelo No Urbanizable Común. Dicha clasificación se estableció mediante la Modificación Puntual nº 1 de las NNSS-86, indicada anteriormente y tramitada simultáneamente con el PONP. Ambos instrumentos se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 20 de diciembre de 1988 (BOCM nº 17 de 20 de enero de 1989).

El PONP recogía el ámbito como Suelo No Urbanizable Común, con una ordenación que mantenía la estructura de la parcelación y preveía nuevos caminos transversales, zonas verdes, dotacionales y de servicios, así como la localización de una depuradora previa a los vertidos al arroyo Camarmilla y la realización de redes de saneamiento, abastecimiento y alumbrado con cargo a los propietarios. Se establecían unas condiciones de parcela mínima de 2.500 m² con una ocupación máxima del 10% y edificabilidad máxima de 0,1 m²c/m²s.

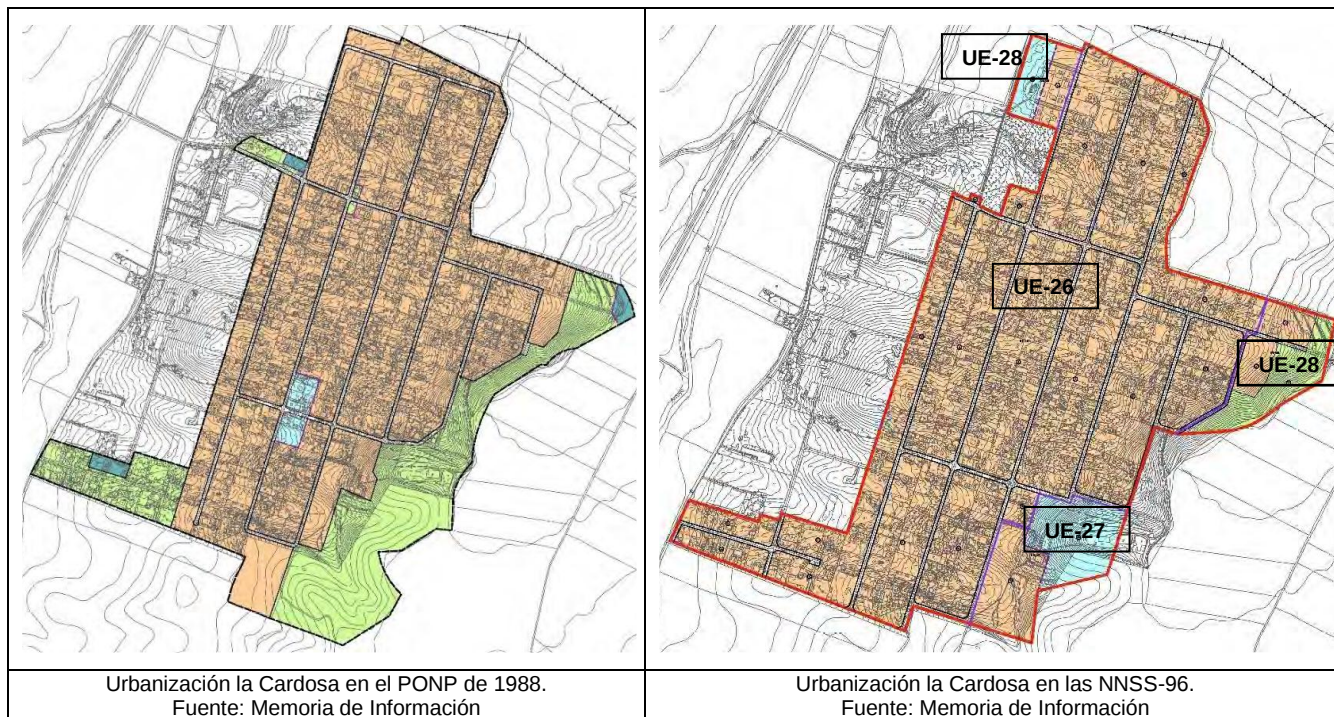
En 1993, el Ayuntamiento y los propietarios de la Urbanización la Cardosa suscribieron un convenio con el fin de regularizar la situación urbanística del ámbito y establecer el marco de gestión de las actuaciones necesarias para completar su urbanización. En el mismo se acuerda entre otros puntos, el compromiso del Ayuntamiento de incluir a la Cardosa dentro del suelo urbano del municipio en la revisión de NNSS que estaba en curso y el compromiso de los propietarios asumiendo la carga de cesión y urbanización de los viarios y dotaciones públicas de la ordenación, así como el pago de la cesión del 15% de aprovechamiento lucrativo, conforme al marco legal entonces vigente.

Las Normas Subsidiarias de 1996, recogieron los terrenos de la Cardosa como suelo urbano, si bien su ámbito total se redujo sensiblemente con respecto a la delimitación del PONP, al excluirse zonas que aún no habían sido ocupadas o topográficamente desfavorables. En principio se delimitó para todo el ámbito una única Unidad de Ejecución, la UE-26, para garantizar la equidistribución de cargas de cesión y urbanización entre los propietarios.

Tras la aprobación provisional, se señalaron una serie de deficiencias a subsanar, entre ellas que debía ampliarse el ámbito del suelo urbano en "La Cardosa", con el objetivo de obtener suelo para dotaciones, evitando afectar a terrenos no incluidos en el PONP. Con el fin de subsanar esta cuestión, se crearon en la Cardosa dos nuevas unidades de ejecución, la UE-27 y la UE-28, dando lugar a nuevas viviendas y suelo destinado a dotaciones públicas de equipamientos y zonas verdes.

Los principales aspectos de la reordenación planteada fueron el ajuste de su delimitación, relocalización de zonas verdes y equipamientos, nuevas dotaciones públicas en la UE-27 y UE-28 y reducción de la parcela mínima a 1.800 m². Se mantuvieron los parámetros de edificabilidad y ocupación definidos en el PONP y los viales transversales establecidos por el mismo.





Tras la aprobación de las NNSS-96, ese mismo año se actualiza el anterior convenio, reduciendo su ámbito al de la UE-26 definida en aquellas normas y renovando los compromisos asumidos por los propietarios.

En 1997 se suscribe un nuevo convenio entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa, para definir un sistema de actuación específico para gestionar la ejecución de las previsiones de las NNSS-96 sobre la UE-26, sin alterar sus determinaciones. Algunas de estas condiciones como la cesión de viales, principalmente en los transversales no ha sido aún satisfecha.

Las NNSS-96 fueron declaradas nulas por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2002, tras un recurso de una propietaria de unas parcelas incluidas en el PONP de 1988 que se excluyeron parcialmente del área de suelo urbano de las NNSS-96. Son dos los motivos de estimación del recurso y declaración de nulidad. Por un lado, la delimitación de la UE-26 y UE-27, ya que esta última se creó para la obtención de dotaciones públicas, dimensionadas no sólo para este ámbito sino también las de la colindante UE-26 y ello infringía la regulación legal que establecía la obligación de que cada unidad incluyera la totalidad de terrenos destinados a dotaciones públicas de cesión obligatoria que le correspondiera. Por otro lado, debido a la ausencia del preceptivo Estudio Económico-Financiero en la documentación de las NNSS.

Con dicha declaración de nulidad, las NNSS-86 recuperaron automáticamente su vigencia. Por tanto, los terrenos de la Cardosa habrían pasado a tener de nuevo la consideración, de acuerdo con la Modificación Puntual nº 1 y lo recogido en el PONP de la Cardosa, de Suelo No Urbanizable Común.

El Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA "Cuencas y Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares" de 2011 recoge la urbanización dentro de la Zona C, pero restringiendo su límite al suelo clasificado como urbano en las derogadas NNSS-96.

De las 3 unidades de ejecución que se habían definido en las NNSS-96, la UE-26 está en gran parte urbanizada, aunque no ha sido recepcionada por el ayuntamiento por no haber realizado todas las obligaciones estipuladas en los convenios suscritos. La UE-27 se encuentra sin desarrollar y la UE-28, está urbanizada y recepcionada por el ayuntamiento en 2019, con ciertas viviendas pendientes de edificación.

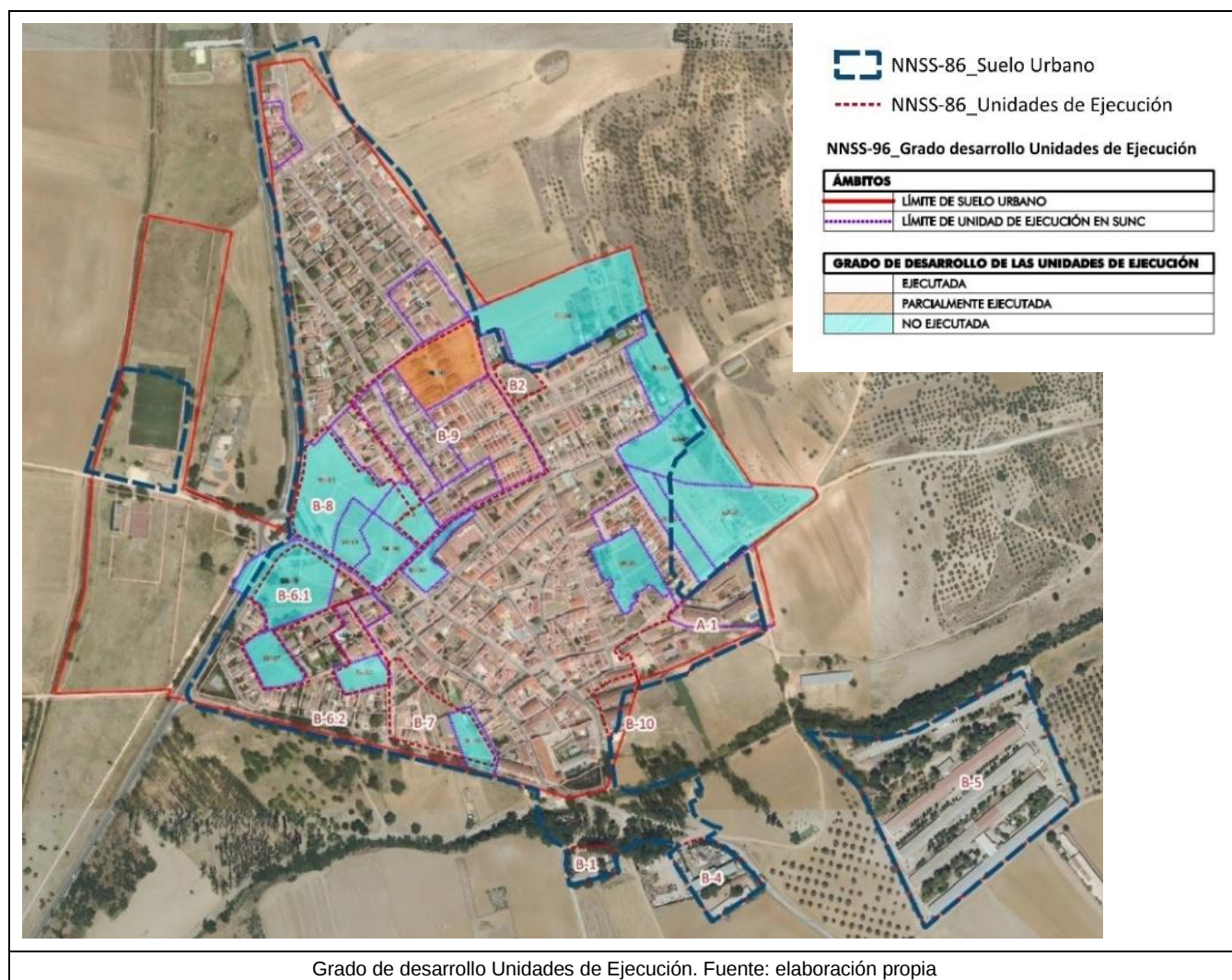


• Comparativa NNSS-86 y NNSS-96. Grado de desarrollo

Una vez declaradas nulas las NNSS-96, tras casi 20 años de vigencia de las mismas, y con su consecuente desarrollo urbanístico respecto a las mismas, volvieron a tomar vigencia las NNSS-86, quedando ciertos ámbitos fuera de ordenación.

En la siguiente imagen, de elaboración propia a partir del Plano de Información PI-07, se superpone el límite del suelo urbano y unidades de ejecución de las NNSS-86, con las NNSS-96, apreciándose las diferencias entre la delimitación del suelo urbano en la zona del casco entre ambas normativas y su grado de desarrollo, destacando:

- Área de sistemas Generales y Equipamiento al oeste del núcleo entre la M-119 y el arroyo Camarmilla, que se amplía considerablemente como suelo urbano en las NNSS-96.
- Áreas industriales al sureste del núcleo que se clasificaban como suelo urbano en las NNSS-86 y pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable Común en las NNSS-96.
- Área al sur del casco en los alrededores del arroyo de la Marcuera, que se clasificaban como suelo urbano en las NNSS-86 y pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de vegas, cauces y vaguadas.
- Se incorporan al suelo urbano en las NNSS-96 varias áreas al este del casco, estando hasta la fecha sin desarrollar.



En cuanto al grado de desarrollo, se indica en el apartado 2.1.3 de la Memoria de Ordenación del Avance de Plan General presentado, las áreas desarrolladas, así como su correspondencia entre las unidades de ejecución de las NNSS-86 y las NNSS-96.

NNSS-86	NNSS-96	GRADO DE DESARROLLO	COMENTARIOS
a.1	UE-25	Desarrollada	
b.1	SNU	Inst. suelo rústico	
b.2	SUC	No desarrollada	
b.3	UE-15.a	Desarrollada ⁽¹⁾	⁽¹⁾ Desarrollada conforme a la ordenación NNSS-96, que modificó la establecida por las de 1986.
b.4	SNU	Inst. suelo rústico	
b.5	SNU	Inst. suelo rústico	
b.6-1	UE-13	No desarrollada	
	UE-14	No desarrollada	
	UE-15.b	Desarrollada	
b.6-2	UE-16*	En desarrollo ⁽²⁾	⁽²⁾ Sobre este ámbito se inició la tramitación de una Modificación de delimitación de unidad de actuación de las NNSS-86. Aprobación definitiva 5/2/2019 (BOCM nº 45). * En algún documento se indican 6 y en otros 4 viviendas. Se deberá aclarar para las siguientes fases.
b.7	SUC	Desarrollada ⁽³⁾	⁽³⁾ Las NNSS-96 excluyen de la UE-17 esta parte de la antigua b.7, dejándola como SUC con ordenanza de vivienda-taller, en consonancia con las actividades existentes.
	UE-17	No desarrollada	
b.8	UE-9	No desarrollada	
	UE-10	No desarrollada	
	UE-11	No desarrollada	
	UE-12	No desarrollada	
b.9	UE-2.b	En desarrollo ⁽⁴⁾	⁽⁴⁾ UE-2.b: Actuación iniciada y paralizada por quiebra de la promotora. Viviendas semiconstruidas. Parcela de equipamiento ya cedida al Ayuntamiento.
	UE-4	Desarrollada	
	UE-5	Desarrollada	
	UE-6	Desarrollada	
	UE-7	Desarrollada	
b.10	SUC	Desarrollada ⁽⁵⁾	⁽⁵⁾ Actuación desarrollada conforme a la ordenación del Convenio de la Huerta, suscrito el 18/12/2005 entre el Ayto. de Valdeavero y la mercantil AVANCE URBANO SL.
SUC	UE-1	Desarrollada	
	UE-2.a	Desarrollada	
	UE-3	Desarrollada	
	UE-8 **	Desarrollada	**Añadida, no aparece en el cuadro 2.1.3.1 de la Memoria de Ordenación. 2.1.3.1 Se considera desarrollada, aunque hay información contradictoria en la Memoria de ordenación.
SUC	UE-18	No desarrollada	
	UE-19	Desarrollada	
SUC+SNU	UE-20	No desarrollada ⁽⁶⁾	⁽⁶⁾ Parte del viario establecido en estas unidades por las NNSS-96, correspondiente al entronque de la Calle Salvador Dalí con la Calle Villegas, ha sido obtenido por el Ayuntamiento de forma anticipada mediante permuta, en el marco del convenio suscrito el 27 de noviembre de 2018.
	UE-21	No desarrollada	
	UE-22	No desarrollada ⁽⁶⁾	
SUC+SNU	UE-23	No desarrollada	
	UE-24	No desarrollada	
SUC	UE-29	No desarrollada ⁽⁹⁾	Incorporada por MP nº 1 de las NNSS-96 ⁽⁹⁾ En estudio su reconsideración como suelo de equipamiento para ampliación del Colegio.
PONP La Cardosa	UE-26***	En desarrollo ⁽⁷⁾	⁽⁷⁾ Parte consolidada de la urbanización La Cardosa, pendiente de completar su desarrollo por la Entidad Urbanística de Conservación. *** Aunque la UE-26 no se ha recepcionado, gran parte de las viviendas (229 según ficha) están ya ejecutadas.
	UE-27	No desarrollada	
	UE-28 ****	Desarrollada ⁽⁸⁾	⁽⁸⁾ Urbanización los Cerezos, en la Cardosa. Recepción de la urbanización por el pleno municipal de 26/3/2019. **** En el apartado 2.3.2.1. de la Memoria de Ordenación indica que está pendiente de desarrollo la UE-28b. Deberá aclararse su situación.
TOTAL		31	

SUC = Suelo Urbano Consolidado
SNU = Suelo No Urbanizable



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

En resumen, cabe destacar los siguientes aspectos:

- Se han desarrollado 13 de las 31 unidades de ejecución propuestas por las NNSS-96, quedando un potencial de viviendas remanente de unidades de ejecución sin desarrollar, según se indica en el apartado 2.3.2.1 de la memoria de ordenación de 264 viviendas, que difiere de lo indicado en el apartado 2.1.3 de la misma memoria, debido a la discordancia en el número de viviendas en la UE-16.
- Las unidades de ejecución definidas por las NNSS-96 al noreste del núcleo urbano (UE-20, UE-21, UE-22, UE-23 y UE-24) se clasifican según la normativa vigente (NNSS-86) parte en suelo urbano y parte en suelo no urbanizable de protección especial agropecuaria y se encuentran actualmente sin desarrollar.

En cuanto a la capacidad residencial remanente, el apartado 2.3.1 de la Memoria de ordenación del Avance estima que en el municipio dispone de cierta capacidad remanente concentrada en solares vacantes y edificios no ocupados y/o en ruina susceptibles de renovación, indicando una capacidad de 70 viviendas en el casco y 30 en la Cardosa. A estos datos hay que añadir la capacidad de las Unidades de Ejecución aún no desarrolladas indicadas anteriormente. Se cuantifica por tanto en dicho apartado un total de **364 viviendas**. Sin embargo, cabe destacar que parte de las unidades de ejecución y solares considerados en este recuento, se ubican en áreas que no se clasifican como suelo urbano según el planeamiento vigente tras la declaración de nulidad de las NNSS-96.

El documento presentado tampoco realiza una reflexión sobre las razones por las que no se han desarrollado los ámbitos pendientes, a los efectos de poder justificar, en su caso, la ordenación propuesta.

Finalmente, se recoge a continuación el siguiente cuadro de elaboración propia comparando la clasificación del suelo entre las NNSS-86 y NNSS-96, considerando las situaciones finales tras las modificaciones puntuales y planes de desarrollo incorporados. Los datos indicados son los que establece el Avance como situaciones actuales según las alternativas 0 (NNSS-86) y alternativa 1 (NNSS-96), incorporando los terrenos de suelo apto para Urbanizar del P.I. El Frontal al suelo urbano debido a su actual desarrollo. Cabe señalar, que se observan discrepancias entre estos datos indicados por el Avance y los que se obtienen a partir de los datos de los documentos de planeamiento original y sus posteriores modificaciones y documentos de desarrollo de planeamiento.

CLASIFICACIÓN	NNSS-96 (planeamiento declarado nulo) *		NNSS-86 **	
	SUPERFICIE *	%	SUPERFICIE **	%
Suelo Urbano	142,07 Has. *	7,59 %	51,43 Has. **	2,75 %
Suelo Apto para Urbanizar	-	-	-	-
Suelo No Urbanizable	1.729,14 Has. *	92,40 %	1.819,78 Has. **	97,25 %
TOTAL	1.871,21 Has.	100,00 %	1.871,21 Has.	100,00 %

* Se consideran las superficies indicadas en el Documento de Avance como alternativa 1, aunque se observan discrepancias con las superficies indicadas en el planeamiento originario añadiendo sus modificaciones puntuales y el planeamiento incorporado

**Se consideran las superficies indicadas en el Documento de Avance como alternativa 0, aunque se observan discrepancias con las superficies indicadas en el planeamiento originario añadiendo sus modificaciones puntuales y el planeamiento incorporado

1.6.2 Objetivos del Plan General que se propone

El apartado 1.1.1 de la Memoria de ordenación justifica la conveniencia y oportunidad de la revisión del Plan General vigente en base a las siguientes circunstancias:

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.



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

Desde estas premisas el nuevo Plan General pretende adaptarse al nuevo contexto legal y realizar una revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

A partir de criterios ambientales, así como otros criterios relativos a la caracterización social del municipio, la movilidad y la vivienda, el modelo de ocupación del territorio desarrollado por el Plan general parte de la recuperación de la propuesta urbanística de las NNSS-96, declaradas nulas por la TSJM de 2002, actualizando su contenido, restaurando la cobertura jurídica de las actuaciones desarrolladas a su amparo y reconsiderando las cuestiones que motivaron su anulación.

El Plan General establece una serie de objetivos concretos, entre los cuales se destacan los siguientes:

1. El incremento de población fija en el municipio mediante la mejora y el incremento de los servicios actuales, incremento de vivienda social, calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable, la adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía, así como la diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones de suelos urbanos existentes.
2. Ampliación del polígono industrial “El Frontal”, ya colmatado, por lo que parece necesario plantear la previsión de su ampliación para aumentar la oferta existente, de forma que pueda satisfacerse la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto que de forma tan pujante se detecta en la zona.
3. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda. (Vivienda a bajo coste y social, vivienda con protección pública, vivienda transitoria y vivienda pequeña en régimen de venta o alquiler).
4. La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.



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

1.6.3 Alternativas de Planeamiento

Los apartados 4.2 de la Memoria de ordenación y 4 del Documento Inicial Estratégico analizan las diferentes alternativas de planeamiento analizadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General:

Alternativa 0: mantenimiento de las actuales NNSS-86

Esta alternativa equivale a la no formulación de un nuevo Plan general, manteniendo la clasificación del suelo de las vigentes Normas Subsidiarias de 1986.

Las determinaciones estructurantes correspondientes a esta alternativa cero estarían definidas por la situación actual del suelo urbano, y las clasificaciones de suelo no urbanizable y apto para urbanizar derivadas de las Normas Subsidiarias vigentes:

- No existen sectores de suelo apto para urbanizar, si bien, se incorporó mediante Modificación Puntual, el SAU-I (Sector Industrial del Frontal), planteado por las NNSS-96 y totalmente ejecutado, por lo que se contabiliza y clasifica como Suelo Urbano Consolidado.
- El resto de suelo no considerado urbano se clasifica como suelo no urbanizable, en el que se sitúa la urbanización de La Cardosa, para el que existe un Plan de Ordenación de Núcleo de Población que lo regula.

Se observa que una parte del suelo urbano incluido en las NNSS-86 como sistemas generales, en la zona oeste de la M-119, donde se localiza una zona dotacional, no se ha incluido en el suelo urbano de esta alternativa.

Cabe señalar, que en esta alternativa no se detallan edificabilidades o viviendas potenciales a los efectos de poder determinar la capacidad remanente del vigente Plan General.



Alternativa 1:

La Alternativa 1 recoge la ordenación de la propuesta por las NNSS-96 y sus modificaciones puntuales, que estuvieron en vigor hasta su anulación y en base a las cuales se ejecutaron algunos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable.

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

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

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

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

No se señala en esta alternativa las viviendas potenciales generadas, aunque se indica la estimación total de unidades de actuación en suelo urbano. Se indican en el apartado 2.1.3 de la Memoria de Ordenación un cuadro con las actuaciones pendientes de desarrollo de las derogadas NNSS-96, en el que se estiman 262 viviendas potenciales (236 situadas en el casco urbano y 26 en la Urbanización La Cardosa).

Alternativa 2 (alternativa elegida):

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

El único suelo urbanizable de uso residencial propuesto por esta alternativa, denominado SUS-R Valdepalominos, se sitúa en la zona noreste del casco urbano, ocupando terrenos de la Zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC. Cuenta con una superficie aproximada de 5 Has y una capacidad estimada en 100 viviendas.

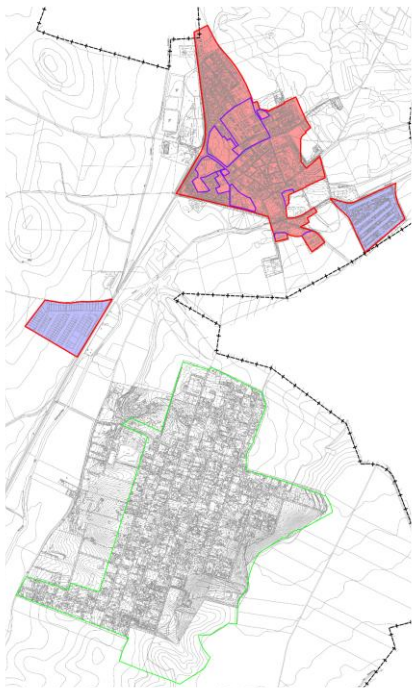
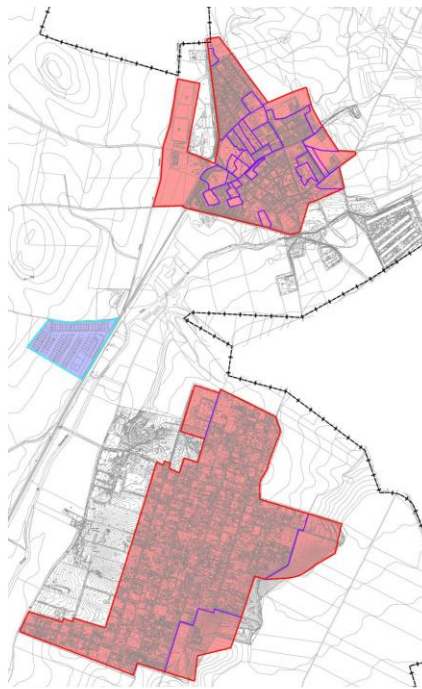
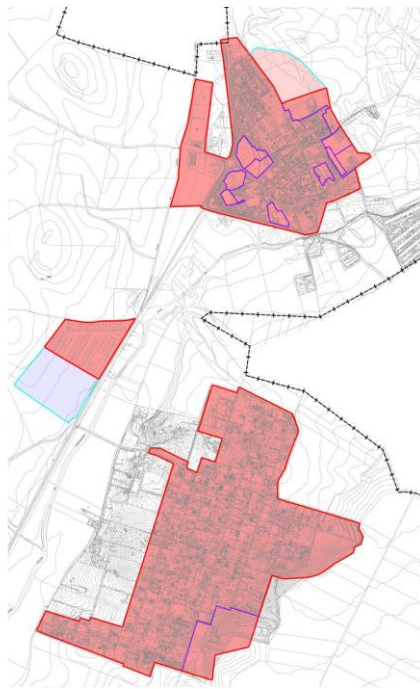
El suelo urbanizable de uso industrial propuesto se localiza como ampliación por el sur del actual polígono industrial, dada su saturación actual, sobre unos terrenos incluidos en la Zona C por el Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC, en el margen oeste de la carretera M-119. Se propone el acceso conjunto desde esta carretera, mediante una rotonda, a la zona industrial desde su límite sur y a la urbanización de La Cardosa.

En esta alternativa solo se señala el potencial incremento de 100 viviendas en el nuevo suelo urbanizable residencial propuesto. Sin embargo, se considera relevante incorporar a los efectos de poder determinar la capacidad remanente del Plan General, las nuevas viviendas que se puedan generar en ámbitos de actuación en suelo urbano. Estos datos deberán indicarse en la siguiente fase de tramitación del Plan.

A continuación, se muestra un esquema general de cada una de las alternativas propuestas, así como de su clasificación del suelo. A la vista de estos cuadros, se observa que la superficie total del municipio tiene una pequeña desviación con la que figura en las NNSS-86, la cual se han descrito en el anterior apartado 1.6.1.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

																										
ALTERNATIVA 0 _ NNSS-86 <table><tr><td>S. URBANO*¹</td><td>51,43 Has</td></tr><tr><td>S. APTO PARA URBANIZAR</td><td>0,00 Has</td></tr><tr><td>S. NO URBANIZABLE*²</td><td>1.819,78 Has</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1.871,21 Has</td></tr></table> *¹ Contabiliza la superficie del polígono industrial el Frontal, incorporado mediante Modificación Puntual con clasificación de suelo urbano consolidado puesto que se hallaba totalmente ejecutado. *¹ los terrenos al oeste de la M-119, que se contabilizaron como suelo urbano, sistemas generales en las NNSS-86, no se han considerado en esta alternativa. *² La urbanización La Cardosa tiene clasificación de suelo no urbanizable, existiendo un Plan de Ordenación de Núcleo de Población que lo regula.	S. URBANO* ¹	51,43 Has	S. APTO PARA URBANIZAR	0,00 Has	S. NO URBANIZABLE* ²	1.819,78 Has	TOTAL	1.871,21 Has	ALTERNATIVA 1 _ NNSS-96 <table><tr><td>S. URBANO*¹</td><td>134,96 Has</td></tr><tr><td>S. APTO PARA URBANIZAR*²</td><td>7,11 Has</td></tr><tr><td>S. NO URBANIZABLE*³</td><td>1.729,14 Has</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1.871,21 Has</td></tr></table> *¹ Contabiliza la urbanización La Cardosa incorporada al Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado. *² El único sector de suelo apto para urbanizar definido por las NNSS-96 era el Sector Industrial del Frontal. Una vez ejecutado conforme al Plan Parcial aprobado pasaría a tener consideración de suelo urbano. *³ Las áreas de uso industrial situadas al sureste del núcleo urbano se clasifican como suelo no urbanizable.	S. URBANO* ¹	134,96 Has	S. APTO PARA URBANIZAR* ²	7,11 Has	S. NO URBANIZABLE* ³	1.729,14 Has	TOTAL	1.871,21 Has	ALTERNATIVA 2 _ AVANCE PGOU <table><tr><td>S. URBANO</td><td>143,72 Has</td></tr><tr><td>S. APTO PARA URBANIZAR</td><td>13,10 Has</td></tr><tr><td>S. NO URBANIZABLE</td><td>1.714,39 Has</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1.871,21 Has</td></tr></table>	S. URBANO	143,72 Has	S. APTO PARA URBANIZAR	13,10 Has	S. NO URBANIZABLE	1.714,39 Has	TOTAL	1.871,21 Has
S. URBANO* ¹	51,43 Has																									
S. APTO PARA URBANIZAR	0,00 Has																									
S. NO URBANIZABLE* ²	1.819,78 Has																									
TOTAL	1.871,21 Has																									
S. URBANO* ¹	134,96 Has																									
S. APTO PARA URBANIZAR* ²	7,11 Has																									
S. NO URBANIZABLE* ³	1.729,14 Has																									
TOTAL	1.871,21 Has																									
S. URBANO	143,72 Has																									
S. APTO PARA URBANIZAR	13,10 Has																									
S. NO URBANIZABLE	1.714,39 Has																									
TOTAL	1.871,21 Has																									
Comparativa de las alternativas propuestas. Fuente: Memoria de Ordenación																										

Selección de alternativas

Conforme se describe en el apartado 4.2.4 de la Memoria de ordenación y del Documento inicial estratégico, el documento descarta las alternativas 0 y 1, debido a que no se genera nuevo suelo urbanizable residencial y que tampoco se prevé una reserva de suelo para el actual polígono industrial ya colmatado de “El Frontal”.

Se justifica en el documento que la alternativa 2 es la elección más adecuada para dar respuesta al modelo urbano objetivo, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional. Esta alternativa actualiza el dimensionado conforme a las necesidades actuales y adapta su contenido a la realidad existente en el municipio, así como a las distintas novedades normativas y legislativas de los últimos años.



Se observa que, tal y como se describe más adelante, la propuesta desarrollada más detalladamente del Avance del Plan General realiza ciertos ajustes en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, observándose ciertas discrepancias en algunas superficies respecto de la alternativa 2 seleccionada.

Comentario a las alternativas consideradas

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

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 adecuadamente su capacidad remanente de viviendas, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas.

Finalmente se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.7 Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se señala en el apartado 4 de la Memoria de ordenación, la propuesta del Plan General y el modelo de ocupación del territorio está fuertemente condicionado por la regulación del Plan de Gestión de los Espacios Protegidos de la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, que zonifica el territorio del término distinguiendo tres áreas de protección (Zona A, de conservación prioritaria; Zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales; y Zona C, de uso general).

Entre las directrices del Plan de Gestión, vinculantes para el planeamiento municipal, se encuentra la obligatoriedad de clasificar las zonas A y B como Suelo No Urbanizable de Protección. La posibilidad de nuevos desarrollos para ampliar los suelos urbanos y urbanizables actualmente clasificados queda por tanto limitada a las áreas categorizadas como como “Zona C, de uso general”. Estas zonas quedan limitadas al entorno del casco de Valdeavero, a los terrenos colindantes con el Polígono “El Frontal” en su linde sur y a la Urbanización de La Cardosa, por lo que el Plan General se centrará en consolidar estos tres enclaves urbanos del municipio:

- Casco urbano

La propuesta de ordenación deberá consolidar la compacidad del casco, desarrollando preferentemente las bolsas de suelo vacante interiores y estableciendo las eventuales ampliaciones residenciales, en continuidad con el núcleo consolidado.

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

Los suelos situados al noreste del casco, junto al límite del término municipal, presentan una situación idónea para la ampliación del núcleo residencial, no obstante, estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.



Se propone la consolidación de los equipamientos y dotaciones públicas al oeste de la carretera M-119, que delimita a su vez el borde del núcleo.

- Urbanización La Cardosa

El Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA, aprobado por decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno (BOCM 290, de 7 de diciembre de 2011) recoge la urbanización dentro de la Zona C, restringiendo su límite al suelo clasificado como urbano en las derogadas NNSS-96. Ello obliga al nuevo Plan General a acotar el suelo urbano de forma coincidente con las antiguas unidades de ejecución UE-26, 27 y 28, sin posibilidad de contemplar ampliaciones.

- Polígono Industrial El Frontal

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

- Articulación de los tres enclaves del municipio

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

Cuantificación de la propuesta

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

SUELO URBANO

Según se señala en el apartado 5.1.2 de la Memoria de ordenación, constituye el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen alguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Según señala el apartado 5.6.1 de la Memoria de ordenación, el Plan General divide la totalidad del suelo urbano en 6 áreas homogéneas, de las cuales 4 tienen uso global residencial, 1 tiene uso industrial y el restante uso de equipamiento público. De acuerdo con el cuadro de superficies que figura en el apartado 4.9.2.4 de la Memoria de ordenación, el suelo urbano ocupa una superficie total de **144,02 Has**. Dentro de esta clase de suelo, la propuesta diferencia las siguientes categorías:

- El **suelo urbano consolidado**, que ocupa una superficie de **127,85 Has**. Se trata de terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento, o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo urbano se incluyen los siguientes ámbitos indicados en el apartado 4.3.4 de la Memoria de ordenación:
 - o El suelo urbano consolidado del planeamiento derogado anterior (NNSS-96) mantiene su condición. No obstante, en aquellas parcelas donde se plantea una modificación de las condiciones de ordenación anteriores, se delimitan Actuaciones de Dotación con la finalidad de encauzar las operaciones de gestión necesarias.
 - o Las unidades de ejecución de las derogadas NNSS-96 que en la actualidad han completado su desarrollo, pasan a ser suelo urbano consolidado con la ordenación ejecutada.



- Las unidades de ejecución de las derogadas NNSS-96 que hayan iniciado su desarrollo pero que estén pendientes de completarlo, mantendrán su ordenación pormenorizada como planeamiento asumido. Se considerarán suelo urbano consolidado sujeto a Actuaciones de Dotación hasta que se formalicen las cesiones y se recepcione la urbanización.
- El Polígono Industrial El Frontal se clasifica como suelo urbano consolidado, al encontrarse completamente desarrollado y ejecutado.

Según se indica en el documento, en el suelo urbano consolidado se delimitan un total de 16 actuaciones de dotación, 4 en el casco urbano y las restantes en la urbanización la Cardosa. En ellas se planean diversas actuaciones, que pueden conllevar obras accesorias de urbanización, pero que no requieren reforma o renovación integral de la misma. En algunos casos requieren culminar procesos de transformación urbanizadora iniciados conforme al planeamiento anterior, en los que queda pendiente alguna obligación correspondiente a la promoción. En el caso de la Cardosa, se plantea una actuación de dotación conjunta (AD-5.0) para ordenar las actuaciones previas a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento y otras 10 actuaciones de dotación (AD-5.1 a 5.11) para la obtención de viarios transversales.

En la siguiente tabla se muestran los principales parámetros de las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado:

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	SUP. EDIF. (m ² c)	COEF. EDIF. * (m ² c/m ² s)	Nº NUEVAS VIVIENDAS
AD-1 CALLE MOLINO VIEJO	RESIDENCIAL	2.456,26	1.194,87 **	0,49	5
AD-2 CALLE LA FRAGUA Nº 3	RESIDENCIAL	1.041,00	834,02	0,80	5
AD-3 CALLE PALOMAR	RESIDENCIAL	7.580,50	2.648,95	0,35	12
AD-4 AMPLIACIÓN COLEGIO	EQUIPAMIENTO	1.511,00	0,00	0,00	0
AD-5.0 URBANIZACIÓN LA CARDOSA (sin resto de 5. *)	RESIDENCIAL	702.474,65 **	63.583,90 **	0,09	35 ***
AD-5.1 TRAVESÍAS CARDOSA -1	RESIDENCIAL	2.759,00	413,85	0,15	4
AD-5.2 TRAVESÍAS CARDOSA -2	RESIDENCIAL	2.749,00	412,35	0,15	4
AD-5.3 TRAVESÍAS CARDOSA -3	RESIDENCIAL	2.688,00	403,20	0,15	4
AD-5.4 TRAVESÍAS CARDOSA -4	RESIDENCIAL	3.038,00	455,70	0,15	4
AD-5.5 TRAVESÍAS CARDOSA -5	RESIDENCIAL	3.103,00	465,45	0,15	4
AD-5.6 TRAVESÍAS CARDOSA -6	RESIDENCIAL	3.133,00	469,95	0,15	4
AD-5.7 TRAVESÍAS CARDOSA -7	RESIDENCIAL	3.110,00	466,50	0,15	4
AD-5.8 TRAVESÍAS CARDOSA -8	RESIDENCIAL	2.810,00	421,50	0,15	4
AD-5.9 TRAVESÍAS CARDOSA -9	RESIDENCIAL	3.102,00	465,30	0,15	4
AD-5.10 TRAVESÍAS CARDOSA -10	RESIDENCIAL	3.080,00	462,00	0,15	4
AD-5.11 TRAVESÍAS CARDOSA -11	RESIDENCIAL	3.133,00	469,95	0,15	4
TOTAL SUC		747.768,41	73.167,49	-	101

Fuente: elaboración propia a partir de tabla de Memoria de ordenación apartado 5.4.1.

* Coeficiente de edificabilidad calculado matemáticamente Superficie edificable / superficie ámbito.

** Datos en la Memoria de Ordenación difieren de las fichas normativas

*** De las 384 viviendas indicadas en la ficha AD-5.0, se estiman en el apartado 4.3.2.2 de la Memoria de Ordenación 35 nuevas parcelas derivadas de los cambios de ordenación por la reducción de la parcela mínima.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

- El **suelo urbano no consolidado**, ocupa una superficie de **16,17 Has** y está constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como suelo urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de suelo urbano consolidado y, en todo caso, que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Se incluyen en esta categoría, entre otros, los terrenos incluidos en UEs de las NNSS-96 que no han iniciado su desarrollo, pasando a ser ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y siendo reordenados por el nuevo Plan General.

El Plan General delimita un total de 12 ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado ubicándose 11 de ellos en la zona del casco urbano y uno en la urbanización la Cardosa.

En la siguiente tabla se muestran los principales parámetros de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. (m ²)	SUP. EDIFIC.* (m ² c)	COEF. EDIF. ** (m ² c/m ² s)	Nº NUEVAS VIVIENDAS
AA-1 RONDA DEL PRADO	RESIDENCIAL	11.913,41	5.442,64	0,46	36
AA-2 AVENIDA SAN SEBASTIÁN	RESIDENCIAL	7.272,74	5.495,04	0,76	42
AA-3 RONDA NUEVA	RESIDENCIAL	7.161,75	3.125,88	0,44	21
AA-4 BARRIO FLORIDA BLANCA	RESIDENCIAL	3.882,44	1.687,86	0,43	11
AA-5 CARRETERA DE VALDEAVEUELO	RESIDENCIAL	6.554,91	4.677,63	0,71	36
AA-6 CALLE JOAN MIRÓ	RESIDENCIAL	5.502,34	4.157,38	0,76	32
AA-7 CALLE SALVADOR DALÍ	RESIDENCIAL	3.871,00	1.725,61	0,45	12 ***
AA-8 CAMINO VALDEAVERUELO	RESIDENCIAL	12.156,84	3.943,46	0,32	26
AA-9 CALLE VILLEGAS	RESIDENCIAL	10.111,62	4.163,75	0,41	28
AA-10 CALLE VILLEGAS 2	RESIDENCIAL	5.223,21	2.386,22	0,46	16
AA-11 CALLE OLIVAR	RESIDENCIAL	19.983,61	8.653,24	0,43	58 ***
AA-12 AMPLIACIÓN CARDOSA	RESIDENCIAL	68.110,18	5.633,68	0,08	38
TOTAL SUNC		161.744,05	51.092,39	-	356 ****

Fuente: elaboración propia a partir de tabla de Memoria de ordenación apartado 5.3.2.

* No quedan reflejadas las superficies de redes públicas indicadas en detalle en las Fichas normativas.

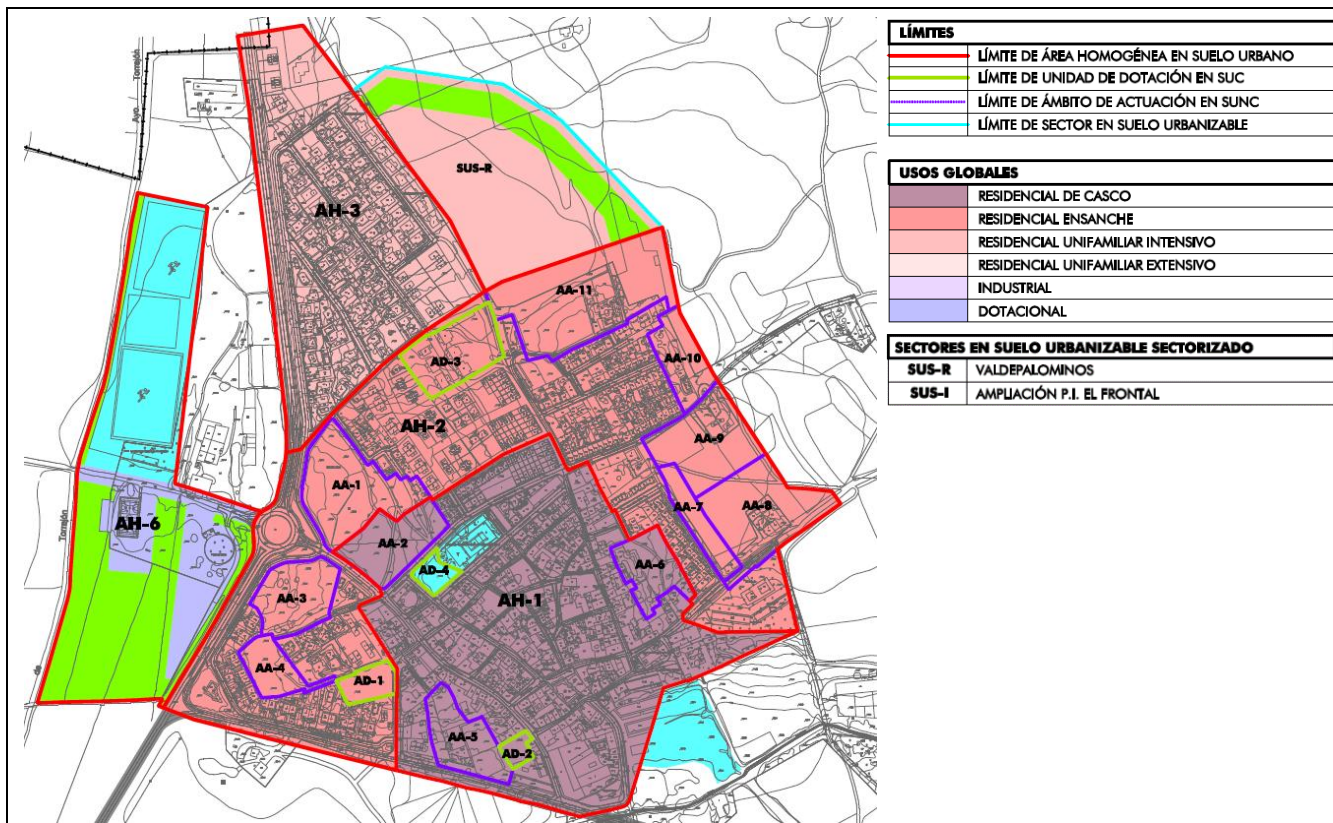
** Coeficiente de edificabilidad calculado matemáticamente Superficie edificable / superficie ámbito.

*** Valores difieren en la tabla de la memoria respecto a las fichas de ordenación. Revisar en siguiente fase.

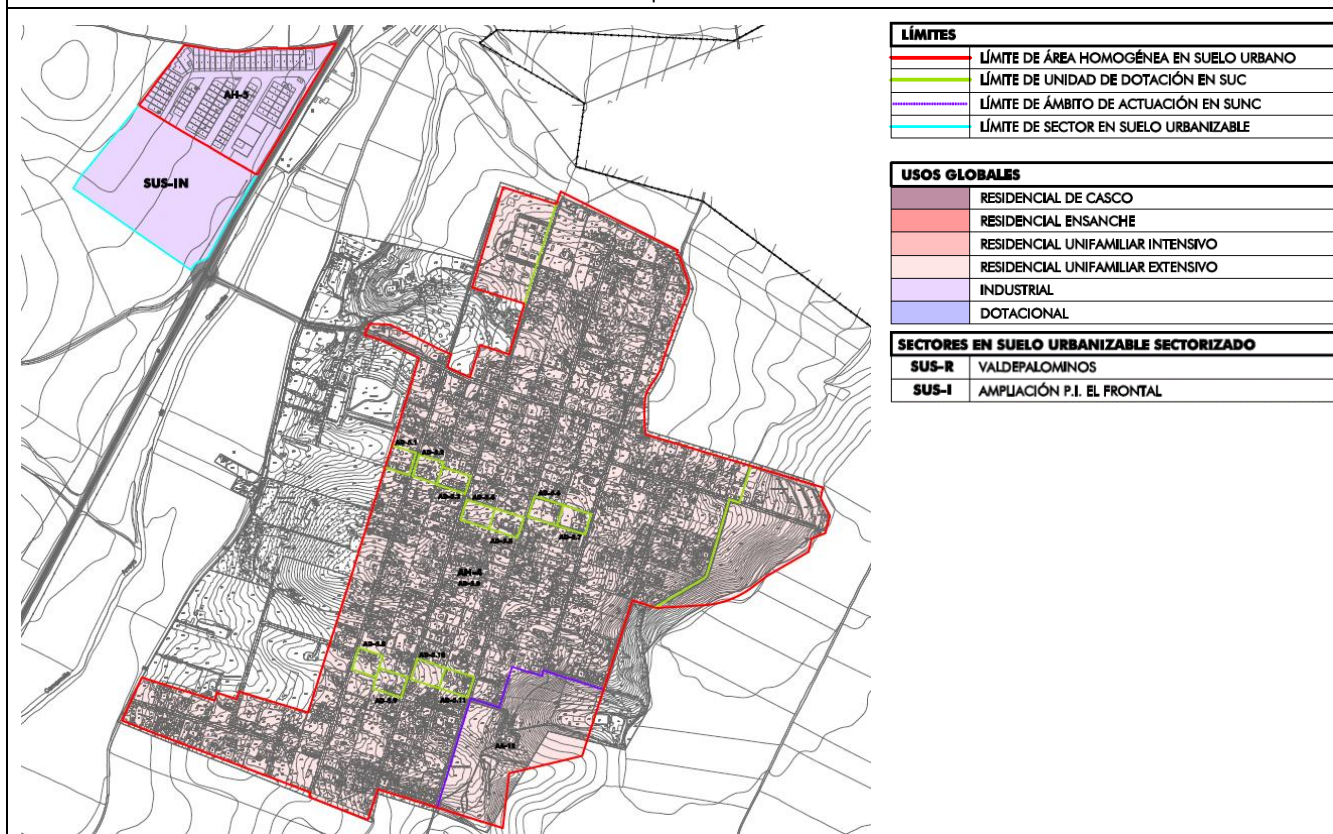
**** El documento cuantifica en el apartado 4.9.1.1., 243 viviendas en SUNC, esta cifra deberá revisarse en siguientes fases de tramitación.

Según se indica en el apartado 5.3.3 de la Memoria de ordenación, el Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación AA-2. En el resto de ámbitos se limita a establecer un trazado de viarios estructurantes indicativos, debiéndose completar el resto de determinaciones pormenorizadas mediante Plan Parcial de Reforma Interior.

Las siguientes imágenes, extraídas del plano de ordenación PO-02 muestran la delimitación del suelo urbano y la localización de las actuaciones de dotación propuestas en el suelo urbano consolidado y de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:



Casco urbano. Fuente: planos de ordenación PO-02



La Cardosa y Polígono Industrial El Frontal. Fuente: planos de ordenación PO-02



SUELO URBANIZABLE

Según se indica en el apartado 4.4.2 de la Memoria de Ordenación, la propuesta de Plan General clasifica el suelo urbanizable, no desde el criterio de carácter residual establecido en el artículo 15 LSCM, sino atendiendo principalmente en este caso, a la regulación estatal del TRLS-2015, limitándose a clasificar el que justificadamente, se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio.

En este caso, debido a la inclusión de la totalidad del término municipal en la ZEC y ZEPA de los ríos Jarama y Henares, los únicos terrenos carentes de protección por normativa sectorial supramunicipal serían los incluidos en la Zona C del Plan de Gestión de este espacio natural protegido.

Respetando estos condicionantes, se seleccionan dos zonas como suelo urbanizable sectorizado, uno de uso residencial y el otro industrial, ocupando esta categoría de suelo un total de **12,70 Has**:

- Sector SUS-R Valdepalominos, que se sitúa en los terrenos al noreste del núcleo urbano, ocupando terrenos de la zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC. Actualmente este ámbito se clasifica como suelo no urbanizable de protección especial agropecuaria del planeamiento vigente (NNSS86). Cuenta con una superficie aproximada de **4,98 Has** y una capacidad estimada en 100 viviendas. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación. Se observa una discrepancia con lo indicado en el apartado 4.4.4.1 de la Memoria de ordenación donde se indican 5,3 Has y 158 viviendas.
- Sector SUS-I. Ampliación del Polígono Industrial "El Frontal", que se sitúa al sur del actual polígono, a lo largo de la M-119, hasta la embocadura del acceso a la Cardosa, sobre unos terrenos incluidos en la Zona C establecida por el Plan de Gestión de ZEPA y ZEC. Actualmente este ámbito se clasifica también como suelo no urbanizable de protección especial agropecuaria del planeamiento vigente (NNSS86). Cuenta con una superficie aproximada de **7,72 Has**.

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP (m²)	SUP.EDIFIC. (m²c)	COEF. EDIF. ** (m²c/m²s)	Nº NUEVAS VIVIENDAS
SUS-R Valdepalominos	RESIDENCIAL	49.770,85 *	15.231,40	0,3060	100 *
SUS-I Ampliación Polígono Industrial "El Frontal"	INDUSTRIAL	77.239,05	32.025,95	0,4146	-
TOTAL SUS	-	127.009,90	47.257,35	-	100

Fuente: elaboración propia a partir de tabla de Memoria de ordenación apartado 5.5.3.

* Discordancia de valores entre tabla, fichas de ordenación y apartado 4.4.4.1 de la Memoria de ordenación. Se deberán revisar y aclarar estos valores en fases posteriores de planeamiento

** Coeficiente de edificabilidad calculado matemáticamente Superficie edificable / superficie ámbito.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable, se señala en las fichas normativas que su establecimiento se remite a los correspondientes planes parciales de ordenación.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se indica en el apartado 4.5.1 de la Memoria de Ordenación, debe delimitarse conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), diferenciando los dos tipos allí previstos:

- Suelo no urbanizable con protección sectorial, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica.
- Suelo no urbanizable con protección urbanística, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

En el caso de Valdeavero, el margen del Plan General para categorizar el Suelo No Urbanizable de Protección queda fuertemente condicionado por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red



Natura 2000 (PGEN) de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”; al ser éste un instrumento de planificación territorial que afecta directamente a la ordenación territorial de la totalidad del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico.

Es por ello que enclaves aislados calificados con ordenanza industrial en las NNSS-86: UAs B-1, B-4 y B-5, que corresponden a una serie de instalaciones agrícolas e industriales al sur y este del núcleo, se excluyen del suelo urbano. Según se indica en el apartado 3.3.4.1 del Documento inicial estratégico, su clasificación como suelo urbano no puede ser mantenida, toda vez que no cumplen el requisito de “formar parte de una trama urbana” requerido por el artículo 14 LSCM para su consideración como tal. Además, que quedan fuera de la zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC. De hecho, ya en las NNSS-96 estos terrenos se excluían del suelo urbano.

Además, se han tenido en cuenta las afecciones de la directiva de Hábitats, de vías Pecuarias, el Reglamento del Dominio público hidráulico y la normativa específica de las infraestructuras territoriales presentes en el término.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del suelo no urbanizable de protección:

- El suelo **no urbanizable de protección sectorial**:
 - o SNUP-1: Zona de conservación prioritaria. Se corresponde con la Zona A del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
 - o SNUP-2: Zona de protección y mantenimiento de usos Tradicionales. Se corresponde con la Zona B del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
 - o SNUP-3: Zona de uso general. Se corresponde con la Zona C del PGEN de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.
 - o SNUP-4: Vías pecuarias. Las vías pecuarias del término municipal de Valdeavero quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El **suelo no urbanizable de protección urbanística**: no se clasifica ningún suelo dentro de esta categoría, ya que todo el Suelo No Urbanizable del Término Municipal se encuentra dentro de un Espacio Natural Protegido como ZEC y ZEPA, correspondiéndole por ello la protección sectorial derivada del PGEN.

El siguiente cuadro refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable de protección:

CLASE DE SUELO		Superficie	SUP. TOTAL SNUP
SNUP-1	Conservación prioritaria. Zona "A" del PGEN	1.312,27 Has	1.714,48 Has
SNUP-2	Usos tradicionales. Zona "B" del PGEN	388,77 Has	
SNUP-3	Usos generales. Zona "C" del PGEN	13,45 Has	
SNUP-4	Protección de vías pecuarias *	*	

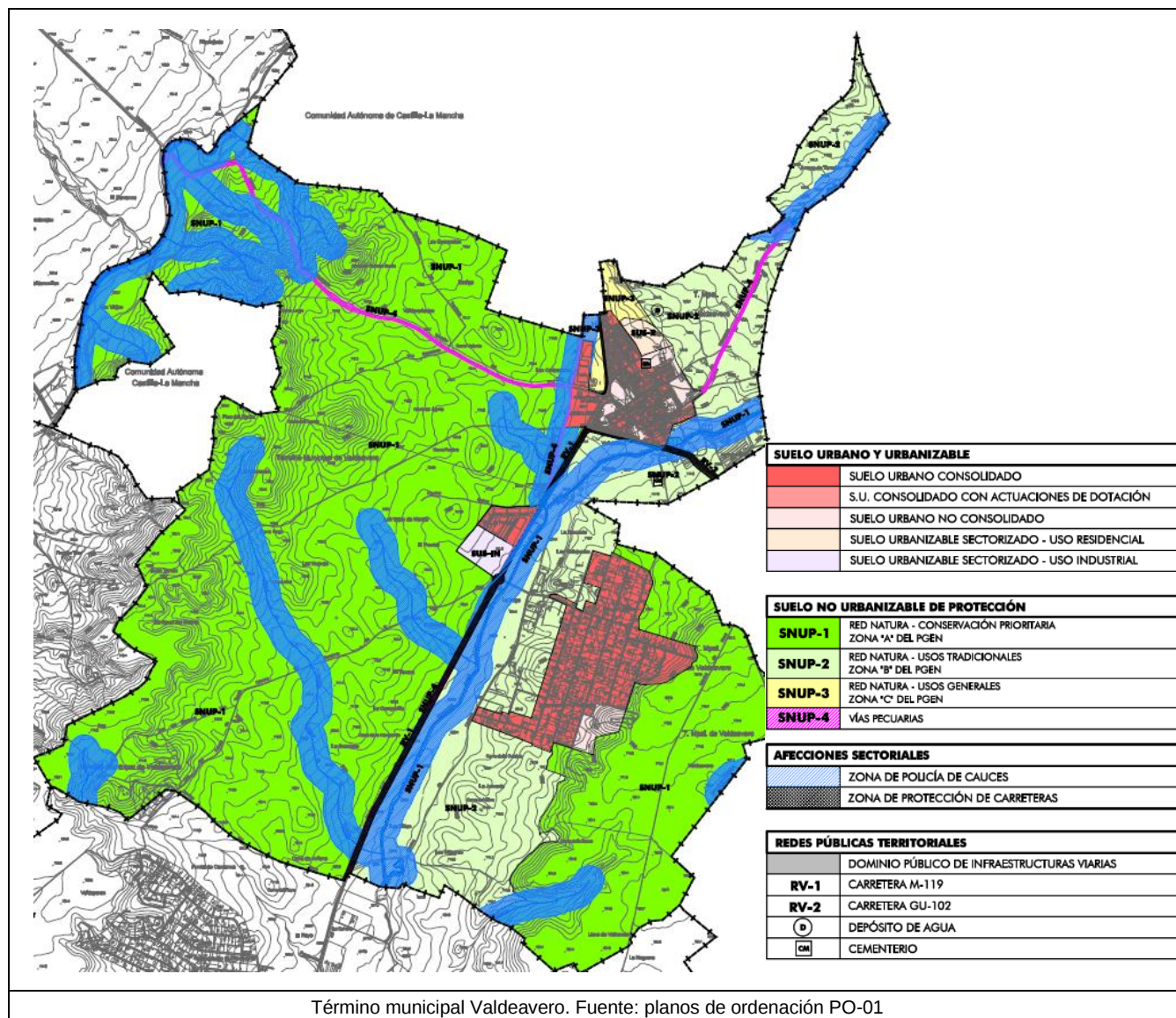
* Esta superficie queda superpuesta a otras categorías

Fuente: elaboración propia a partir de tabla de Memoria de ordenación apartado 4.9.2.3.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestion.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

La siguiente imagen, extraída del plano PO-01 muestra las diferentes categorías de SNUP:



Adicionalmente, tal y como se recoge en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la propuesta identifica bienes protegidos, así como zonas de valor arqueológico y paleontológico que se superponen a las diferentes categorías de suelo, localizados en los planos de catálogo.

Todas las superficies indicadas anteriormente, se resumen en el siguiente cuadro, el cual refleja la superficie del término municipal que la propuesta destina a cada una de las clases y categorías de suelo:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%	
Suelo urbano	Consolidado	127,85	6,83%	144,02	7,70%	101 *
	No consolidado	16,17	0,86%			356 **
Suelo urbanizable	Sectorizado	12,70	0,68%	12,70	0,68%	100 ***
	No sectorizado	-	-			
Suelo no urbanizable	Protección sectorial	1.714,48	91,62%	1.714,48	91,62%	-
	Protección urbanística	-	-			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				1.871,21	100%	557 viv.

* Se consideran las nuevas viviendas por las actuaciones de dotación propuestas en el casco (22) y de las 384 viviendas indicadas en la ficha AD-5.0, se consideran las 35 nuevas parcelas derivadas de los cambios de ordenación de la parcela mínima indicadas en el apartado 4.3.2.2 de la Memoria de Ordenación y las 44 derivadas de las AD-5.1 a 5.11. (35+22+44=101)

** Capacidad de suelo urbano no consolidado calculada de la suma de viviendas de los ámbitos de actuación en SUNC del casco y la Cardosa (318 y 38 viviendas respectivamente). En el documento se cuantifican en el apartado 4.9.1.1., 243 viviendas en SUNC, esta cifra deberá revisarse en siguientes fases de tramitación.

*** Como indicado anteriormente, el apartado 4.4.4.1 de la Memoria de ordenación indica una capacidad teórica de 158 viviendas. Se deberá revisar la ordenación del sector correspondiente.

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 Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

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

2.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

2.1.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 10 de mayo de 2024, se ha sometido el Avance del Plan General de Valdeavero 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 Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)



- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas
- Ayuntamiento de Fresno de Torote
- Ayuntamiento de Meco
- Ayuntamiento de Ribatejada
- Junta de Comunidades de Castilla la Mancha
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Ecologistas en Acción

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/028276.6/24 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con fecha 10 de mayo de 2024 y número de registro 26/028275.5/24 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

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

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias, recibida el 24 de mayo de 2024.

Este organismo informa que Valdeavero no está considerado como 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 autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

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

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 16 de junio de 2024.

Este área realiza una serie de consideraciones relativas a los posibles impactos sobre la salud pública y a los criterios sanitarios para su prevención y control, los cuales se refieren a la protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, al abastecimiento de agua para el consumo humano, instalaciones con amianto y contaminación por campos electromagnéticos. Asimismo, se realizan indicaciones respecto a las previsiones de suelo para espacios para servicios colectivos. Por su parte, el informe pone de manifiesto la necesidad de tomar en consideración lo establecido en el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales.

- Red Eléctrica de España, recibida el 28 de junio de 2024.

Esta entidad informa que no presenta oposición al no existir afecciones a instalaciones de su propiedad.

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 3 de julio de 2024.

Este organismo informa que, tras revisar la documentación presentada, no tiene observaciones que realizar en el ámbito de sus competencias.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 9 de julio de 2024.

Esta área señala una serie de consideraciones de carácter normativo y otras de carácter urbanístico con objeto de proteger el dominio público pecuario, las cuales se recogen en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 23 de julio de 2024.

Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones de carácter general, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 2 de agosto de 2024.

Este organismo informa que, en la aprobación inicial del plan, se debe completar la documentación urbanística en atención a una serie de observaciones, las cuales se refieren a la clasificación de los terrenos, a las zonas de protección del viario estatal, a su conectividad y tráfico, al régimen de autorizaciones y al estudio acústico, así como otras de carácter general.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 23 de agosto de 2024.

Este organismo emite informe favorable por entender que, dada la escala poblacional del municipio y la propuesta urbanística del Plan, no se estima una afección relevante a las condiciones actuales del servicio de transporte público.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 2 de septiembre de 2024.

Este Área recuerda la necesidad de incluir en el documento ambiental un Informe de situación de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, adjuntando un documento de directrices para su elaboración. Asimismo, señala una serie de condiciones para determinados ámbitos, así como para los sectores con uso



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

industrial, en los cuales se debe definir el blanco ambiental de la situación preoperacional para emplearse como base de comparación ante los posibles problemas futuros de contaminación.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del español, recibida el 17 de septiembre de 2024.

Esta Dirección General pone de manifiesto una serie de observaciones para la aprobación del documento “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Valdeavero”, informando desfavorablemente, solicitando su subsanación según las condiciones indicadas en el informe y la inclusión de las determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural, remitiendo al nuevo articulado.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 20 de septiembre de 2024.

Esta Dirección General realiza una valoración técnico-urbanística del expediente indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, las cuales se recogen en el epígrafe correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 10 de diciembre de 2024.

En su informe, entre otras consideraciones, remiten a los documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, así como en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está tramitando.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 30 de abril de 2025.

Esta Dirección General emite Informe en el que se señalan las afecciones del Plan General respecto a las siguientes figuras de protección ambiental: Espacios Red Natura 2000, catálogo Regional de Flora y Fauna, montes o terrenos forestales y montes preservados como montes en Régimen Especial.

El informe realiza una valoración de las afecciones producidas, estableciendo una serie de requerimientos y condicionantes que deben incluirse en todos los documentos del Plan General, los cuales se detallan en el apartado 2.5 del presente Documento de Alcance y son complementarias a las que establece el promotor en la documentación entregada.

- Canal de Isabel II, recibida el 30 de mayo de 2025.

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, recogiendo detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 12 de junio de 2025.

Esta dirección general emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, la previsión de actuaciones en las carreteras autonómicas y condiciones para nuevos accesos. Entre otras cuestiones, informa de las actuaciones previstas en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 que afectan al municipio y establece la necesidad de que el Plan General incluya un Estudio de Tráfico y Movilidad.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para la elaboración del Plan General, en cuyo



documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, 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 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, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), por el cual las políticas públicas 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, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado 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 en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.

Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.

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 del Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

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



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

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

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

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

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

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero*, 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, que deben ser reales y técnicamente viables, 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.
- Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.6.3, debe realizarse un adecuado análisis de la capacidad potencial de viviendas en el Avance propuesto, cuantificando adecuadamente las viviendas potenciales en suelo urbano consolidado de actuación directa (solares vacantes) y las derivadas de actuaciones de dotación. Se deberán diferenciar entre las situadas en el casco urbano y la urbanización de la Cardosa, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas y su relación con viviendas de primera o segunda residencia.
- De manera similar, en suelo urbano no consolidado deberán revisarse los datos indicados de viviendas potenciales derivadas de las unidades de ejecución propuestas en el Avance, así como en suelo urbanizable, debido a las discordancias detectadas en la documentación aportada.
- El estudio ambiental estratégico deberá efectuar un análisis de las características ambientales de los ámbitos y sectores propuestos respecto a su idoneidad para su incorporación al proceso urbanizador. Este análisis se hará por cada sector de suelo urbanizable sectorizado y áreas de suelo urbano y ámbitos de suelo urbano no consolidado que según la normativa vigente se encuentran en suelo no urbanizable protegido y que el Avance los clasifica como urbano o urbanizable, justificando la pérdida de los valores que dieron lugar a su clasificación.
- El Plan General debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada de los ámbitos en suelo urbano que no prevean su ejecución mediante el correspondiente plan de desarrollo, a los efectos que pueda evaluarse ambientalmente su ordenación en esta fase de tramitación del Plan General.



- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid, entre otras.
- Deberá aportarse un plano legible de la estructura orgánica del territorio municipal en el planeamiento vigente (NNSS-86) en el que se identifiquen con claridad las diferentes clases y usos del suelo, en especial atención a las categorías de la normativa vigente en el suelo no urbanizable.
- En el plano de grado de desarrollo respecto a la normativa anterior (PI-06), se deberá reflejar el análisis respecto a las vigentes NNSS-86, si bien, puede resultar adecuado mantener la indicación de los ámbitos de las NNSS-96 declaradas nulas, por las que se ha ejecutado gran parte de esos desarrollos.
- A la vista del plano PO-1 “Clasificación del suelo” y de los cuadros de superficies de la propuesta, se observa que, salvo en el caso de las vías pecuarias, no existe superposición entre las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección. En este sentido, se recuerda que las afecciones sectoriales (como el dominio público de carreteras, hidráulico, yacimientos arqueológicos, etc.), pueden concurrir simultáneamente sobre un mismo ámbito territorial. Por ello, resulta necesario que el régimen de protección derivado de dichas afecciones quede debidamente incorporado en la normativa urbanística, valorando la posibilidad de que cada una de ellas configure una categoría específica dentro del suelo no urbanizable de protección. Esta categorización permitiría su superposición con las ya previstas en el planeamiento, garantizando así una adecuada integración de los distintos regímenes de protección aplicables.
- 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, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por las Leyes 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- A la vista del plano SNU-01 de localización de las edificaciones y construcciones incluidas en el inventario de instalaciones en el suelo no urbanizable, y sus correspondiente fichas, se deberá completar el inventario señalando 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, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- El Plan General deberá modificar y completar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos conforme a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad y la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Deberán revisarse y corregirse en la siguiente fase de tramitación las discrepancias e incongruencias de la documentación presentada, entre otros:
 - o Ciertos datos de superficies y número de viviendas de las tablas de los apartados 5.3 y 5.4 de la Memoria de ordenación y las normas urbanísticas, referentes a los ámbitos de actuación y actuaciones de dotación en suelo urbano, no corresponde con lo indicado en las Fichas de ordenación.
 - o La tabla de determinaciones del apartado 5.5.3 de la Memoria de ordenación, presenta datos contradictorios en el sector SUS-R, en el que se estiman 100 viviendas en un sector



de 5 ha, tal y como se especifica en su Ficha de ordenación, mientras que en el apartado 4.4.4.1 del mismo documento se hace referencia a 158 viviendas en un sector de 5,3 ha de superficie.

- Respecto al número de viviendas existentes, en el documento de Avance se utilizan cifras del censo de viviendas de 2011, por lo que deberá actualizarse.
- El Plan General deberá contener los estudios indicados en los epígrafes siguientes entre otros: estudio acústico; estudio hidrológico incluyendo las avenidas extraordinarias previsibles, al objeto de determinar si las zonas de actuación son o no inundables; cálculo de la huella de carbono, plan de mitigación/reducción y otro de compensación; estudio de tráfico y movilidad; estudio de generación y gestión de residuos; Informe de situación de la calidad del suelo.
- Se deberán incluir en los documentos del Plan General, la memoria de Tramitación indicada en el apartado 1.2.1 de la Memoria de Ordenación, que no se ha localizado en la documentación facilitada.
- 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.

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). 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 la obligación de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:



1. Clasificación del Suelo (*Campos mínimos: Clase*)
2. Categoría del Suelo (*Campos mínimos: Clasificación/categoría*)
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.

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

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

2.4 Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente Documento de Alcance:

CLASE SUELO	NNSS-96 (con planeamiento incorporado)		SITUACIÓN ACTUAL NNSS-86		AVANCE PGOU	
	SUP.	%	SUP.	%	SUP.	%
Suelo Urbano	142,07 Has. *	7,59 %	51,43 Has. **	2,75 %	144,02 Has.	7,70%
Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar	-	-	-	-	12,70 Has.	0,68%
Suelo No Urbanizable	1.729,14 Has. *	92,40 %	1.819,78 Has. **	97,25 %	1.714,48 Has.	91,62%
TOTAL	1.871,21 Has.	100,00 %	1.871,21 Has.	100,00 %	1.871,21 Has.	100%

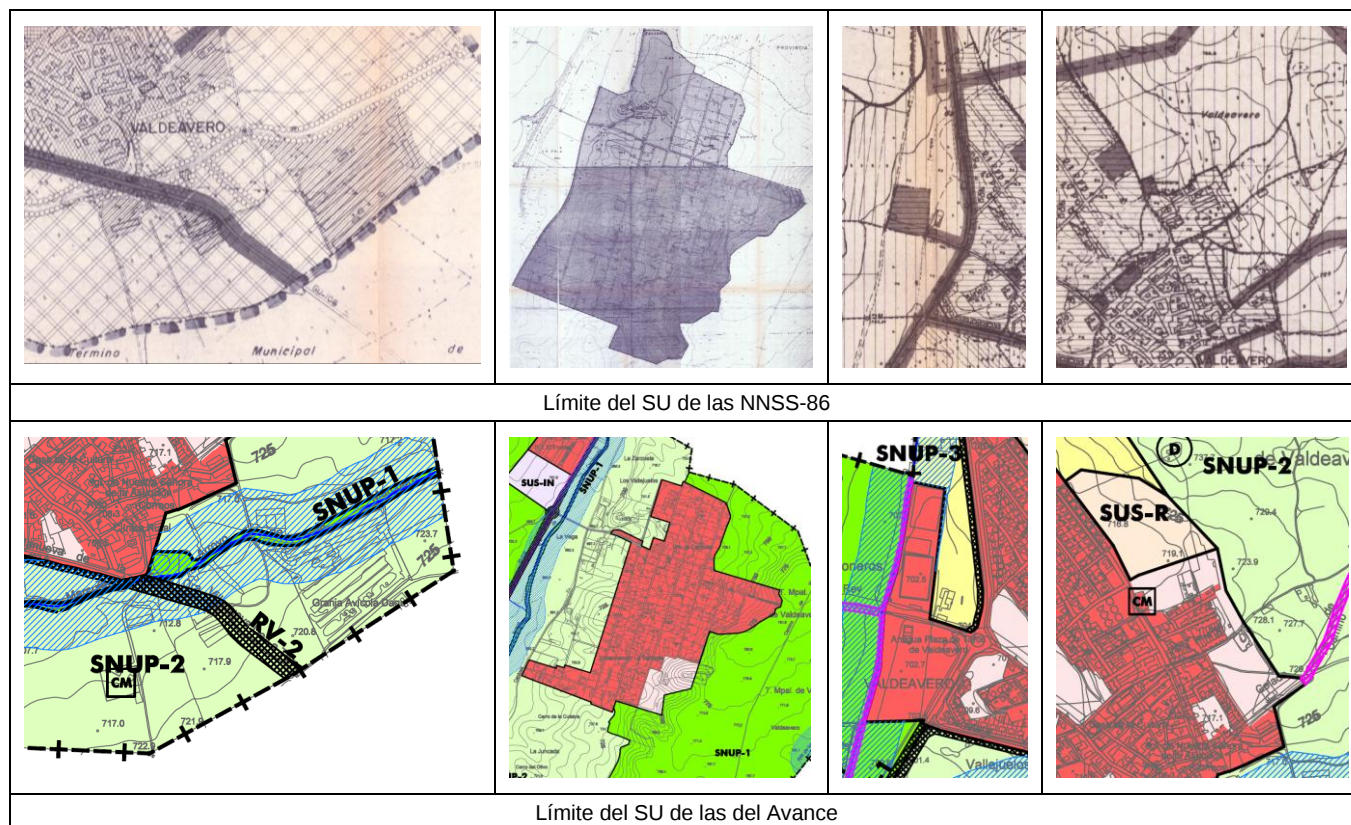
* Se consideran las superficies indicadas en el Documento de Avance como alternativa 1, aunque se observan discrepancias con las superficies indicadas en el planeamiento originario añadiendo sus modificaciones puntuales y el planeamiento incorporado

**Se consideran las superficies indicadas en el Documento de Avance como alternativa 0, aunque se observan discrepancias con las superficies indicadas en el planeamiento originario añadiendo sus modificaciones puntuales y el planeamiento incorporado

Tal y como puede observarse en el anterior cuadro, la superficie del término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado considerablemente, pasando del 2,75% respecto de la situación actual vigente al 7,70%. El documento no detalla específicamente las diferencias entre el suelo urbano de las vigentes NNSS-86 y el de la propuesta, sino que en general lo analiza respecto a la normativa declarada nula, las NNSS-96, debido a que gran parte del desarrollo del municipio se ha realizado siguiendo estas normativas hasta su anulación y notificación en 2015. A este respecto, procede señalar que, tal y como se ha indicado en el anterior apartado 1.6.1, que se observan discrepancias con las superficies de los documentos originarios y sus incorporaciones de suelo a través de modificaciones puntuales y planeamiento de desarrollo de ambas normativas.



Realizando una revisión comparativa no exhaustiva de los respectivos planos de clasificación del suelo entre la situación actual vigente (NNSS-86) y la propuesta de Avance se observan una serie de diferencias, de las cuales se pueden destacar las siguientes:



- Se eliminan de la categoría de suelo urbano los ámbitos e instalaciones agropecuarias, al sur y sureste del núcleo, así como zonas verdes al sur del núcleo en el entorno del arroyo de la Marcuera, situadas en zonas "A" y "B" de protección del Plan de Gestión de Espacios Naturales Red Natura 2000.
- Se añade al suelo urbano la urbanización la Cardosa, que cuenta con Plan Ordenación de núcleo de Población de 1988 y ha sido clasificada en las NNSS vigentes de 1986 como suelo no urbanizable común mediante la modificación puntual nº 1 y clasificada como suelo urbano incluido en unidades de ejecución en las NNSS-96. En cualquier caso, se ajustan sus límites en concordancia con el Plan de Gestión Red Natura 2000. Este ámbito se encuentra bastante desarrollado, aunque la urbanización no ha sido recepcionada por el ayuntamiento. Queda afectado por ciertos terrenos forestales y el corredor ecológico principal "Oriental" que afecta principalmente a la zona este de la antigua UE-28.
- Dentro del considerado suelo urbano de la urbanización de la Cardosa, se incluye una zona como suelo urbano no consolidado en el que se propone el ámbito de actuación en suelo urbano AA-12, con destino residencial y previsión para 38 viviendas. Este ámbito se corresponde con la UE-27 de las declaradas nulas NNSS-96 y se encuentra actualmente sin desarrollar y afectado en parte por el corredor ecológico principal denominado "Oriental".
- Se añaden las zonas dotacionales al oeste de la M-119, ya clasificadas como suelo urbano en las NNSS-96 declaradas nulas. En la normativa vigente (NNSS-86), estos suelos, se clasifican como suelo no urbanizable de protección agropecuaria, a excepción de una zona incluida como redes generales, la cual en la alternativa 0 no aparece identificada como suelo urbano, a pesar de estar considerada como tal en el planeamiento originario de dichas NNSS.



- Se añaden ámbitos al este del núcleo urbano, que en la NNSS-96 se consideraron suelo urbano incluido en unidades de ejecución, y se establecieron las correspondientes unidades de ejecución, que actualmente no han sido desarrolladas. En la ordenación del Avance se constituyen en esta zona nuevos ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado AA-7, AA-8, AA-9, AA-10, AA-11, con una previsión para 12, 26, 28, 16 y 28 viviendas respectivamente, 140 en total en estos ámbitos. En la normativa vigente, NNSS-86, estos ámbitos de actuación se encuentran parcialmente en suelo no urbanizable de protección agropecuaria. Se deberá analizar y justificar en el ámbito AA-11 la posible afección de los olivos situados en la zona este, así como la afección del antiguo cementerio municipal a los ámbitos AA-11 y AD-3.

Cabe destacar, como se detalla en el apartado 2.5 del presente Documento de Alcance, y según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, que existen terrenos clasificados como suelo urbano, en los que deben revisarse y modificarse sus límites ajustándose al Plan de Gestión de los Espacios Protegidos de Red Natura 2000, así como considerarse todo monte o terreno forestal que, por estar incluidos en la ZEPA, tienen la condición de monte preservado, adecuando sus usos al Plan de Gestión.

		
Vista La Cardosa, antigua UE-28 (SUC)	Vista La Cardosa AA-12 (SUNC)	Vista desde el depósito de la Cardosa
		
Vista AA-11 y SUS-R	Vista AA-7, AA-8, AA-9	Vista SUS-IN, ampliación El Frontal

En cuanto al **suelo urbanizable**, la superficie del término municipal destinada a esta clase de suelo se ha alcanzado el 0,68%, todo ello en la categoría de sectorizado, no contando con esta clase de suelo en las NNSS-86 vigentes.

La propuesta incorpora al suelo urbanizable sectorizado los siguientes terrenos clasificados anteriormente como suelo no urbanizable:

- Terrenos al noreste del núcleo urbano, que las NNSS-86 clasifican como suelo no urbanizable de protección agropecuaria, y que en la propuesta conforman el sector de uso global residencial **SUS-R “Valdepalominos”**, cuyas principales afecciones ambientales son: su ubicación en la zona “C” del Plan de Gestión de Espacios Naturales Red Natura 2000, las plantaciones de olivar en el ámbito y la afección del antiguo cementerio municipal.



- Terrenos situados al sur del polígono industrial “El Frontal”, que las NNSS-86 clasificaron como suelo no urbanizable de protección agropecuaria, y que en la propuesta conforman el sector de uso global industrial **SUS-I “Ampliación P.I. El Frontal”**, cuyas principales afecciones ambientales son su ubicación en la zona “C” del Plan de Gestión de Espacios Naturales Red Natura 2000, el ruido y contaminación generada por la carretera M-119, la vía pecuaria y zonas forestales, así como la zona de policía de cauces del arroyo Marcuera.

Finalmente, en cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, como consecuencia de lo anteriormente señalado, se ha reducido del 97,25% de superficie del término municipal que preveían las NNSS-86, al 91,62% que propone el Avance del Plan General.

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

El Avance realiza en el apartado 3.2.12 de la Memoria de información una estimación de la población futura en el municipio a partir de la evolución de los datos de población en el municipio, según se ha indicado en el apartado 1.5 de este documento, en el cual, Valdeavero cuenta en el año 2018 con una población de 1.510 habitantes, y se estima con el resultado de las proyecciones, que en el año 2038 la el municipio alcanzará 2.295 habitantes, lo que supone un incremento del 51,99% de la población.

Revisando los datos disponibles del Banco de Datos Municipal y Zonal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), se observa que en el año 2023 la población en el municipio es de 1.774 habitantes, frente a los 1.704 habitantes que prevé la propuesta para ese año. También están disponibles los datos de 2024, llegando la población a 1.823 habitantes.

Respecto a la necesidad de vivienda, el apartado 2.3 de la Memoria de ordenación determina, en base al citado incremento de población previsto, a una ocupación media de 2,72 habitantes por vivienda y al amplio número de viviendas secundarias existentes (alrededor del 50% del total entre viviendas secundarias y vacías) un modelo para alcanzar un total de 1.409 viviendas, lo que supone un incremento de **484 viviendas**.

En el apartado 2.3.2 de la Memoria de ordenación se indica la capacidad remanente de viviendas en solares vacantes, en edificios no ocupados y/o en ruinas, susceptibles de renovación, indicando un total de 100 viviendas (70 en el casco y 30 en la Cardosa). Este dato, sumado a las viviendas que se proponen en el Avance según se ha analizado en el cuadro del apartado 1.7 de este documento y derivadas de las Actuaciones de Dotación (101), Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado (356) y las propuestas en Suelo Urbanizable Sectorizado residencial (100), por lo que la capacidad residencial del Plan General suma un total de 657 viviendas, cifra bastante superior a las 484 que se estiman necesarias. En cualquier caso, en el cálculo de la capacidad residencial hay múltiples incongruencias de datos en diferentes apartados de los documentos presentados, por lo que, para la siguiente fase, se debe calcular de manera correcta y justificada, el techo residencial del Plan General.

Análisis de la propuesta de desarrollo industrial/terciario del Avance del Plan General:

El documento presentado señala en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Ordenación, que el actual polígono Industrial El Frontal se encuentra colmatado, por lo que parece necesario plantear la previsión de un nuevo sector industrial ampliando la oferta existente, de forma que pueda satisfacerse la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto, que se detectan en la zona.

El Avance propone un sector industrial en suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-I Ampliación P.I. El Frontal de 7,72 Has.

Tal y como se ha señalado anteriormente, este ámbito se localiza según la normativa vigente, NNSS-86 como suelo no urbanizable de protección agropecuaria.

En base a todo lo anterior y a las competencias de este órgano ambiental, procede realizar las siguientes **consideraciones**:



- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y en especial, las realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, las cuales se recogen en el posterior apartado 2.5.
- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por las NNSS-86 como suelo no urbanizable de protección que se mantienen en su estado natural y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al urbanizable, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la pérdida de los valores que hicieron que el planeamiento vigente los clasificase como tales o de aquellos otros valores ambientales que pudieran tener. En el caso de que no pueda justificarse la pérdida de estos valores, se entiende que estos terrenos deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección.
- Se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como que los incluidos en la categoría de suelo urbano consolidado, cumplen específicamente con lo señalado en el apartado 2.a de dicho artículo, con especial atención a la Urbanización La Cardosa, cuyas obras de urbanización no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento, tal y como señala el documento.
- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.
- Respecto al suelo urbanizable de la propuesta, cabe recordar que se incluirán en la categoría de suelo urbanizable sectorizado tan sólo aquéllos en los que pueda justificarse la necesidad de su desarrollo próximo.
- Se deberá justificar de manera específica, la decisión de la ubicación de nuevos crecimientos residenciales en los ámbitos próximos al cementerio, y se tomarán medidas adecuadas al respecto.
- De acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos *con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*, lo que deberá tenerse en cuenta para delimitar, en su caso, el suelo urbano en las zonas inundables del arroyo de Camarmilla y la Marcuera.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

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.

En este sentido, con fecha 30 de abril de 2025 se recibe informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el cual realiza una valoración respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, resumiéndose a continuación las principales consideraciones realizadas:

- Espacios protegidos Red Natura 2000:

Como descrito en el apartado 1.5, se indica en el informe de la Dirección general de Biodiversidad y Gestión Forestal, que toda la superficie del término municipal de Valdeavero se localiza dentro del ámbito del Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se encuentran en el municipio varios hábitats de interés comunitario (HICs).

- Respecto a la regulación legislativa:

La planificación recibida se informa bajo la premisa establecida en el punto “5.2. Urbanismo” del plan de gestión, que establece: Los terrenos incluidos en las Zonas A (*Conservación Prioritaria*) y B (*Protección y Mantenimiento de los Usos Tradicionales*), serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

- Respecto a la clasificación propuesta en el Avance:

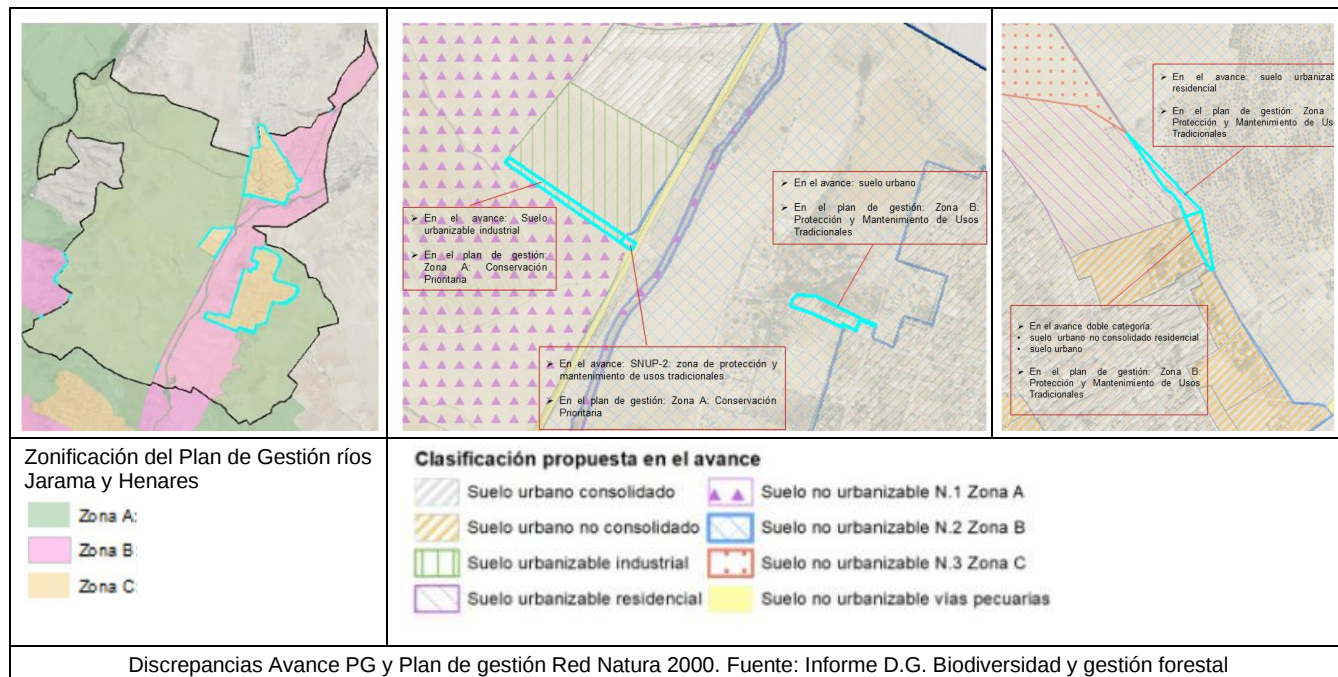
El Avance establece tres categorías de suelo no urbanizable de protección sectorial:

- SNUP-1: zona de conservación prioritaria. Se corresponde con la Zona A del plan de gestión.
- SNUP-2: zona de protección y mantenimiento de usos tradicionales. Se corresponde con la Zona B del plan de gestión.
- SNUP-3: zona de uso general. Se corresponde con la Zona C del plan de gestión.

De forma general se indica en el informe, que el Avance se ajusta a los preceptos legislativos indicados en el apartado “5.2. Urbanismo” del plan de gestión y se considera correcta la propuesta del Avance. Si bien, analizando la cartografía digital facilitada por el promotor se comprueba que el Avance presenta discrepancias entre la cartografía del plan de gestión de los espacios protegidos Red Natura 2000 y la planificación propuesta en determinados límites entre categorías que se analizan en detalle en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

De esta manera, se marcan en azul en las siguientes imágenes, las zonas en los límites de categorías de suelo no urbanizable que deben revisarse y modificarse ajustándose a la zonificación del Plan de gestión de los espacios protegidos de Red Natura 2000, que de acuerdo con la legislación indicada debe ser prioritario.





- Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario (HICs) presentes en la ZEC:

La mayoría de los HICs presentes en el ámbito de la ZEC se encuentran en suelo no urbanizable de protección N.1 zona A y en suelo no urbanizable de protección N.2 zona B.

Si bien, para cumplir con el artículo 46 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad el plan general debe observar lo siguiente:

- Incluir en el “capítulo 7. Normas generales de protección” de la normativa urbanística del plan general las siguientes medidas:
 - Los proyectos o planes que desarrollen el plan general y afectan a HIC deben realizar un estudio de vegetación identificando la presencia de HIC con el fin de conservar, evitar la fragmentación y la reducción de estas formaciones. Este estudio estará firmado por técnico competente y se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.
 - Para valorar la afección sobre los hábitats de interés comunitario por proyectos o planes que desarrollen el plan general, se aplicará la metodología propuesta en el documento "Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000" y se establecerán medidas para protegerlos.
- Es necesario que los HIC se representen en el plano “PO-01 Clasificación del suelo. Afecciones sectoriales y ambientales”.
 - Catálogo Regional de Flora y Fauna

Según el informe de la D.G de Biodiversidad y Gestión Forestal, el municipio es una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado diferentes usos del suelo, constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad.

Toda la superficie del municipio se encuentra asimismo en la zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, por la que se dispone la



delimitación y la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad de Madrid 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.

Además, prácticamente todo el término municipal se encuentra en la IBA n.º 74 «Talamanca-Camarma»

La parte oriental del municipio se localiza sobre el corredor ecológico Principal denominado “Oriental”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, que une varios espacios de la Red Natura.

A la hora de establecer las medidas de protección de la fauna (las indicadas en este informe y las que pueda establecer el promotor en fases posteriores del PGOU), así como a la hora de realizar la planificación se debe considerar que la distribución de las especies de fauna amparadas por la Ley 2/1991 de la Comunidad de Madrid es dinámica y por ello, ciertas medidas y usos no se pueden restringir a un determinado ámbito y deben aplicarse en todo el término municipal.

El uso de fitosanitarios, herbicidas y productos químicos en las tareas agrícolas y de jardinería puede provocar, por los efectos sobre la cadena alimentaria, una pérdida de las poblaciones de fauna.

A la hora de establecer las condiciones en este informe se han considerado la influencia que las actuaciones, usos o proyectos que desarrollen el PGOU pueden tener en las especies presentes en los espacios protegidos.

- Monte o terreno forestal. Montes en Régimen Especial: montes preservados

En el municipio existen superficies que se ajustan a las condiciones de monte o terreno forestal. Según se indica en el informe de la D.G. de Biodiversidad y Gestión Forestal, se consideran, entre otros, *“montes preservados los terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA)”*.

El plan general no considera la presencia de los montes preservados en ninguna documentación.

- Respecto a la clasificación propuesta en el Avance:

De acuerdo con la cartografía digital facilitada por el promotor los montes preservados se encuentran en diferentes categorías de suelo:

- No urbanizable de protección sectorial, lo cual se considera que cumple con la legislación forestal (Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid).
- Suelo urbano (consolidado y no consolidado). Se analiza la situación de los montes preservados incluidos en suelo urbano por el Avance, diferenciando en dos grupos:
 - Terrenos forestales, en zonas de transición entre suelo urbano y suelo no urbanizable de protección, marcadas en azul en las imágenes inferiores.
 - El promotor debe justificar, explícitamente, en la memoria de ordenación que los terrenos forestales clasificados como suelo urbano no tienen la condición de terreno forestal.
 - En caso de no poder justificarlo, el plan general puede proponer el cambio de uso forestal, considerando los artículos 38,42 y 43 de la Ley 16/1995.
 - En cuanto a la compensación por pérdida del uso forestal, los promotores deben presentar, un proyecto en el cual se determine la superficie que pierde el uso forestal y la superficie final donde se va a realizar la reforestación según los parámetros que establece el artículo 43 de la ley 16/1995.

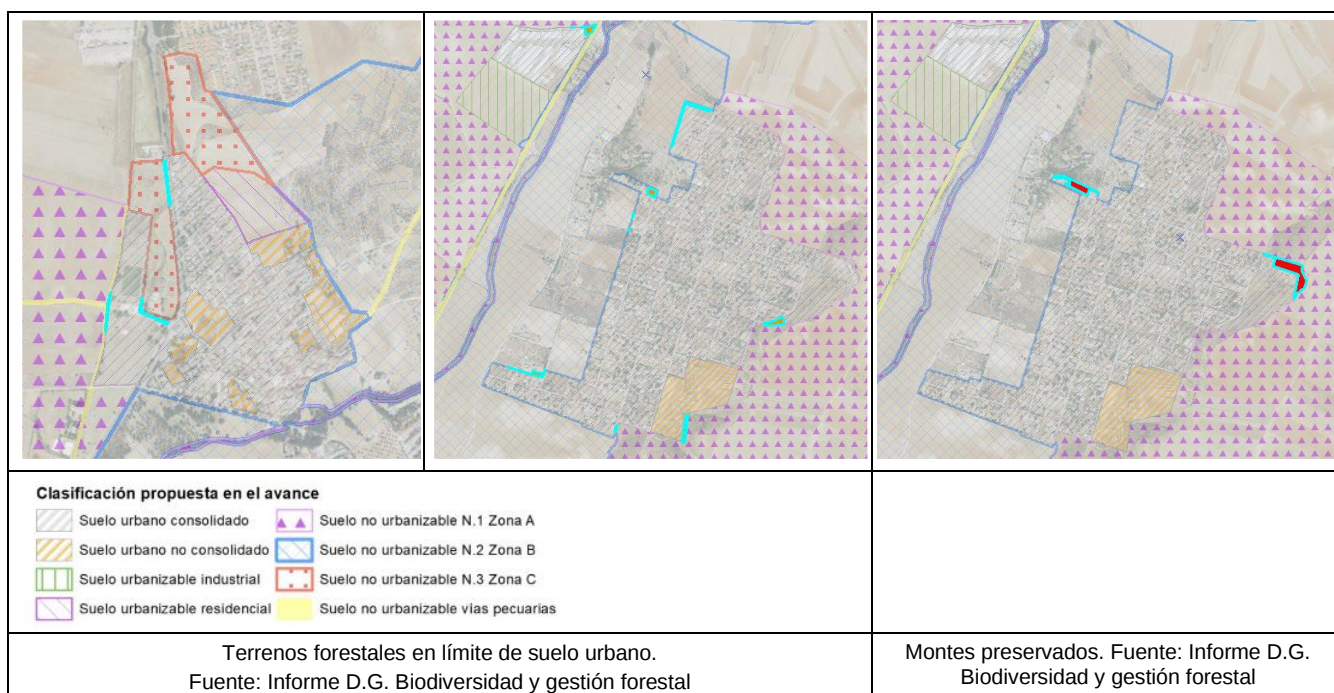
En consecuencia, no podrá procederse por parte del Ayuntamiento a la concesión de licencias o recepción de las obras en los ámbitos afectados mientras no cuenten con el



correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico, que certifique que los trabajos se han realizado de manera correcta y conforme al proyecto presentado.

Estas condiciones deben figurar en las fichas urbanísticas de los ámbitos afectados por el cambio de uso forestal a suelo urbano o urbanizable.

- **Montes preservados** indicados en la imagen inferior marcados en azul y rojo, que el plan general debe considerar y deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección especial. Además, sobre estos mismos suelos, en el informe ya se han realizado observaciones cuando se ha analizado la propuesta del Avance en relación con el plan de gestión de los espacios protegidos de Red Natura 2000.



- **Conclusiones:**

El informe concluye estableciendo una serie de condiciones como medidas para la protección de los valores naturales del municipio:

- Modificar la clasificación propuesta en algunas superficies incluidas en los espacios protegidos Red Natura 2000 y en montes preservados.
- Se ha de considerar que, este caso, todo monte o terreno forestal, definido según la legislación forestal estatal y autonómica vigente, al estar incluidos en la ZEPA, tiene la condición de monte preservado.

Los usos establecidos en el plan de gestión de la ZEC y ZEPA deben prevalecer sobre otros usos en los montes preservados presentes en el municipio. Por ello, es imprescindible que el plan general represente los montes preservados y se considere en la normativa urbanística del mismo.

En cada categoría del suelo no urbanizable se debe indicar la presencia de los montes preservados y la regulación de los mismos.

- Antes de la aprobación inicial, realizar un estudio de HIC dentro de Red Natura 2000 con el fin de determinar la presencia de los mismos y establecer protecciones como establece la Ley

42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el Decreto 104/2014, del Consejo de Gobierno.

- Especificar la situación urbanística del terreno forestal antes de la aprobación del planeamiento vigente con el fin de poder conocer los terrenos que cumplen con las exclusiones de la legislación forestal.
- Determinar y detallar los terrenos forestales sobre los que el plan general propone un cambio de uso según lo regulado en la "Sección 2.ª Defensa del uso forestal" de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- Plasmar en los diferentes documentos que forman parte del plan general principalmente en la normativa urbanística, en la memoria de ordenación, en los planos (de información y de ordenación) y en el informe ambiental estratégico, todas las observaciones realizadas en este informe con independencia de la clase de suelo.

Se establecen una serie de observaciones respecto a la normativa urbanística, los planos de ordenación, el catálogo de bienes y espacios protegidos y el inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y condiciones que debe observar el plan general que deben cumplirse, las cuales pueden consultarse en el informe de la D.G. de biodiversidad y gestión forestal, y de las que cabe destacar:

- Se recuerda que todo el término municipal se encuentra en el ámbito de espacios protegidos de Red Natura 2000, que el plan de gestión de estos espacios zonifica el territorio y establece usos y actividades para cada zona, incluidas las zonas urbanas y urbanizables. Luego, este capítulo debe redactarse considerando dicho plan de gestión, condición que el Avance no ha considerado.
- Respecto al punto «4.9. Uso de actividades agrícolas» se considera que el plan general debe considerar las superficies recogidas en el Anexo del Decreto 106/2024, por el que se declaran las zonas vulnerables a la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad de Madrid, que no se ha considerado en el Avance. Y respecto al epígrafe «4.10 Uso ganadero», se deberá valorar si las determinaciones son propias de un plan general y se considera que deberán contar con informe de los órganos competentes de la Comunidad de Madrid que puedan determinar si la regulación de los citados epígrafes del Avance se ajusta a la legislación vigente.
- Se tendrán en cuenta las indicaciones sobre la compatibilidad de ciertos usos como el cementerio de coches y camping según la clase de suelo.
- Se deberá citar la legislación forestal y el plan de los espacios protegidos Red Natura 2000 en lo relativo a las parcelaciones en suelo no urbanizable de protección.
- Respecto las aguas residuales, y dado que todo el término municipal se encuentra en los espacios protegidos Red Natura 2000, se observarán las medidas para conservar el agua y ecosistemas acuáticos de su plan de gestión, por lo que se primará la depuración de las aguas residuales mediante conexiones con el sistema de saneamiento frente a las fosas sépticas y vertidos libre de pluviales a cauces naturales.
- Se atenderá a las indicaciones respecto a la instalación de antenas y servicios de telecomunicación en suelo no urbanizable de protección.
- Se modificarán los errores indicados en el informe respecto a los usos que regula el plan general y que deberán establecerse considerando que todo el suelo del municipio se encuentra regulado por el plan de gestión.
- A la hora de realizar actuaciones o proyectos se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna.



- Los proyectos, planes y actuaciones que desarrollen el plan general que supongan movimiento de tierras a ejecutar en los SNUP pueden llegar a ser potencialmente negativos para las especies protegidas. En este sentido, se estima conveniente la realización de un estudio de fauna, realizado por técnico competente, con detalle a escala adecuada de las construcciones y usos a realizar en esta zonificación;
- En las zonas declaradas urbanas o urbanizables y con grandes infraestructuras se deben realizar pantallas vegetales, con especies autóctonas y no invasoras, de no menos de 25 m de anchura sobre motas o caballones de tierra que evitan el contacto visual de las aves esteparias con las zonas urbanas.
- Se deberá prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica según se ha detallado en el apartado 2.21.
- De acuerdo con el plan de gestión de los espacios protegidos de Red Natura 2000, se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas y potenciar las especies autóctonas.
- Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería. 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, excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.
- Se deberá evitar 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.
- Incorporar medidas 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.
- Se implantarán medidas para prevenir la contaminación acústica que pueda perturbar a la fauna.
- Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, se propone la restricción de los usos, mantenimiento de los cauces en el estado más natural posible y medidas de depuración para evitar vertidos a cauces.
- En cuanto a la protección frente a tendidos eléctricos aéreos, se recomienda que en la normativa urbanística se establezcan medidas para la protección de la fauna frente las líneas eléctricas, primándose el soterramiento de las líneas.
- En cualquier plan o proyecto de desarrollo del plan general son de aplicación todas las medidas contenidas en el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara zona especial de conservación el lugar de importancia comunitaria "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y se aprueba el plan de gestión de los espacios protegidos red natura 2000 de la zona de especial protección para las aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", en especial las directrices, orientaciones, buenas prácticas y medidas de conservación del anexo II de dicho Decreto.



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.
- No podrán ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que no se justifique su necesidad de transformación. 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.
- Todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección se clasificarán como suelo no urbanizable.

2.7 Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a 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 permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

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. 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.

El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de uso industrial, estudiará 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.

2.8 Condiciones para las Infraestructuras

2.8.1 Infraestructuras eléctricas

En la documentación aportada en el Avance no se han incorporado Memoria ni planos de infraestructuras eléctricas, ni se hace mención a las redes eléctricas presentes en el municipio. Se verifica en la realización del presente informe, que la red eléctrica en el municipio de Valdeavero está gestionada por la compañía Iberdrola.



En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica todas las instalaciones eléctricas existentes, 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.

Según se indica en el antes mencionado informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, toda la superficie del municipio se encuentra en la zona de protección, en la que será 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 ello, las líneas existentes se deben soterrar y solo en circunstancias muy excepcionales y justificadas, valorando la afección a la fauna, podrán ser aéreas. En esos casos, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) y se priorizarán las configuraciones de los conductores en el menor número de planos posibles.

En el caso de 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 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 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. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.28 del presente Documento de Alcance.

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

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

2.8.2 Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 2 de agosto de 2024 que el Plan afecta a un pequeño tramo de la carretera N-320, de titularidad estatal. Indica que, de cara a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe completar la documentación urbanística en atención a la clasificación de los terrenos de viario estatal, su zona de dominio público, así como los terrenos expropiados para su ejecución, que deberán ser clasificados como suelo no urbanizable de protección (infraestructuras/carreteras). Asimismo, dichos terrenos serán categorizados y calificados



como Redes Supramunicipales viarias. En su caso, los sectores de suelo urbanizable deberán quedar retranqueados de la zona de dominio público viario estatal. En todo caso, su regulación se remite a la legislación sectorial de carreteras estatal en vigor.

Se indican otra serie de observaciones respecto a las zonas de protección del viario estatal, conectividad y tráfico, régimen de autorizaciones y normativa de ruido se pueden consultar en dicho informe.

Respecto a la red de carreteras autonómica, la Dirección General de Carreteras emite informe de fecha 12 de junio de 2025 en el que señala que las carreteras afectadas son la M-119 y M-102bis, pertenecientes a la Red Local de carreteras de la Comunidad de Madrid, y que en el caso de la primera se plantea la reclasificación a la Red Secundaria en el Plan de Carreteras 2025-2032.

El informe establece una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan General, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales indicadas en el informe.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, sin tener otras calificaciones diferentes e incluyendo sus elementos funcionales. La zona de protección de las carreteras autonómicas no formará parte de la red supramunicipal de infraestructura viaria.
- 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 con las condiciones señaladas en el informe.
- La propuesta del Avance del Plan de una nueva rotonda de acceso común compartido entre la urbanización “La Cardosa” y la ampliación prevista del Polígono industrial El Frontal, en la carretera M-119, no es conforme con la legislación de aplicación al ser un tramo interurbano. Se deberá plantear otra tipología de acceso de acuerdo a las indicaciones recogidas en el informe.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, debiendo recogerse la correspondiente información en las fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas.
- A su paso por el núcleo urbano, el Plan General deberá incluir una propuesta de tramo urbano pudiendo proponer la reducción de la anchura de la zona de protección, debiéndose justificar en la memoria de ordenación del Plan.
- En el suelo urbano consolidado, tiene que tenerse en cuenta las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente sobre las instalaciones y edificios que puedan situarse en la zona de protección en suelos clasificados como urbanos. Los usos que pueden ser admitidos deberán adaptarse a los del planeamiento vigente.
- 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.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

2.8.3 Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará que, en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

En el informe de anteriormente indicado de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, de fecha 30 de abril de 2025 se indican ciertas consideraciones sobre estas infraestructuras cuando se localicen en suelo no urbanizable de protección:

- En caso de ubicarse en terreno forestal, montes preservados y en el ámbito de espacios protegidos Red Natura 2000 se tendrá en cuenta la legislación que regula estas figuras de protección, siendo de aplicación el artículo “43. Compensaciones” de ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- El plan de gestión Red Natura 2000 considera que la instalación de antenas o repetidores de redes de telefonía, radio, televisión o similares es un uso incompatible en la zona A, un uso valorable por el órgano gestor del espacio protegido en la zona B y compatible en zona C.
- No se podrá afectar a especies arbóreas, ubicándose en zonas desarboladas, fuera de HIC y no se afectará a especies incluidas en el Catálogo, autonómico o nacional, de Especies Amenazadas.
- Todas las actuaciones deben restaurar la zona afectada por la instalación con especies presentes en el entorno.

2.8.4 Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Deberá garantizarse en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

En el citado informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, de fecha 30 de abril de 2025 se indica sobre posibles instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo en suelo no urbanizable de protección, que se debe indicar en el Plan General, que para disponer de un depósito cuya capacidad supere los 1.000 litros, es necesaria una autorización previa, así como su posterior inscripción en el registro de la Consejería competente.

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 serán 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.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberán computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

2.10 Protección de las vías pecuarias

El informe del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación recibido el 9 de julio de 2024 realiza un análisis de la documentación aportada de la que destaca:

En relación con el dominio público pecuario, el ámbito de actuación supone afección a 7 vías pecuarias, de las cuales hay 3 coladas y 4 descansaderos:

- Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey 5,3 km de longitud y 18,4 m de ancho
- Colada del Camino Real de Alcalá de Henares 3,9 km de longitud y 8,36 m de ancho
- Colada al descansadero de la Fuente 150 m de longitud y 10 m de ancho
- Descansadero del Arroyo Torote
- Descansadero de la Fuente
- Descansadero Eras del Pueblo
- Descansadero del Arroyo de Torrejón

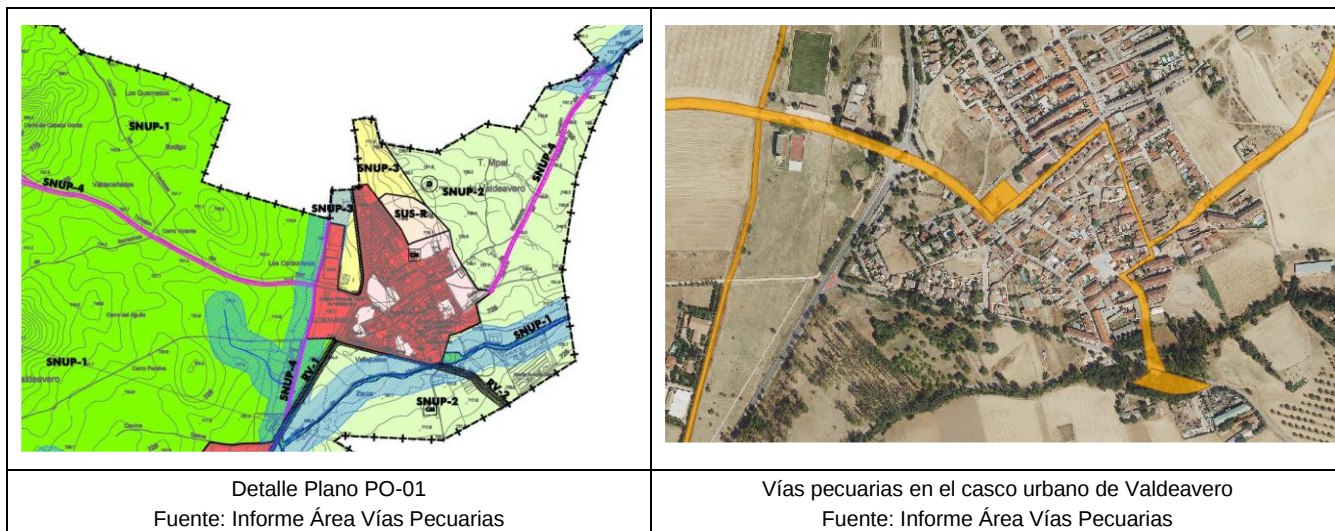
Las vías pecuarias Valdeavero, están clasificadas por Orden Ministerial de 7 de abril de 1961, publicado en el B.O.P de 17 de abril de 1961. Con deslinde y amojonamiento parcial aprobado por Acuerdo de concentración parcelaria de 1961.

No se hallan deslindadas la Colada al descansadero de la Fuente y el Descansadero Eras del Pueblo.

La afección al dominio público pecuario se detallará en una separata específica incluida dentro del P.G.O.U., que deberá remitirse a la Dirección General, para su autorización. En las vías pecuarias deberán ser definidas adecuadamente su propiedad y sus usos, así como estar correctamente grafiadas y georreferenciadas.

A esto respecto se indica que en los planos presentados las vías pecuarias no quedan representadas en la zona urbana y según la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías pecuarias, sin excepción de si se hallan en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbano.





El informe realiza una serie de consideraciones de carácter normativo y de carácter general a tener en cuenta en el desarrollo del Plan General, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

Consideraciones de carácter normativo:

- La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo con el art. 3 "Naturaleza Jurídica" de la citada Ley 8/1998, de 15 de junio.
- Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, art. 33 y 34 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.

Consideraciones de carácter urbanístico:

- Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como "Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso Vía pecuaria.
- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías a partir de este informe. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- Las vías pecuarias son 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.
- 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.



- Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se indican en el informe ciertas prescripciones. En cualquier caso, mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias. Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables.
- Las licencias que conceda el ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas.
- La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

2.11 Protección del patrimonio cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de septiembre de 2024 se señala lo siguiente:

- Con carácter general para todo el documento de “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”:

Debido a la aprobación de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se hará referencia al nuevo articulado de la misma, teniendo en cuenta los artículos correspondientes para cada tipo de bien protegido: Bien de Interés Cultural (BIC); Bien de Interés Patrimonial (BIP); Bienes catalogados (incluido es esta categoría los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos).

El régimen común de protección que les aplica a todos ellos viene recogido en el título IV arts. 31-38.

- En cuanto a las obras y actuaciones permitidas para BIC, BIP y entornos:

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) deberá autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y en los Bienes de Interés Patrimonial y en los entornos de protección.

Asimismo, cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) según lo dispuesto en el artículo 61 de la LPCCM.

La disposición transitoria primera de la anterior Ley 3/2013, se sustituye por la disposición adicional tercera. De esta manera, no se supedita la protección de los BIP a la aprobación de los catálogos, sino que quedan protegidos por ministerio de la ley de forma permanente (sin perjuicio de la posibilidad de excepción, previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural). Por lo tanto, estarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial los bienes culturales señalados en la misma.

Deberán tenerse en cuenta los artículos de la LPCCM que regulan el conjunto de competencias de los ayuntamientos, tales como la obligación de recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural como los que puedan tener



relevancia para el municipio, debiendo contener los criterios para su protección, así como los artículos en relación con la actividad de inspección y el régimen sancionador.

- Con carácter general en la Memoria del Catálogo:

- Se eliminará de todo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos el grado de protección urbanístico “ambiental A0” por considerarse que tiene un carácter genérico en sus determinaciones de obras y usos permitidos. Deberá estudiarse de forma individualizada el grado de protección por el que se sustituye, debiendo ser al menos ambiental A1.
- Se requiere, en la definición de las obras de demolición del apartado 1.2.2.6, hacer mención al artículo 44 de la LPCCM, sobre la declaración de ruina de los BIC y los BIC y sus demoliciones, siendo autorizable con carácter excepcional y, con aprobación expresa de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de garantizar en todo caso la seguridad pública y la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico.
- Se deberá hacer mención, en el apartado 1.11 referido al régimen de infracciones de los bienes catalogados, a los respectivos artículos del título IX de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Se requiere la realización de un estudio cultural, con el objeto de recabar la mayor información posible sobre los bienes del Patrimonio Cultural afectados por la ordenación urbanística. Por ello y, para realizar los trabajos de actualización, se llevará a cabo una prospección selectiva del término municipal, que deberá obtener autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

- En relación con las Fichas individualizadas de los elementos:

Para una mejor comprensión y claridad del listado de elementos incluidos en el catálogo de bienes, se recomienda recoger una sola vez los bienes protegidos.

Se realizan una serie de indicaciones a fichas concretas, que se pueden consultar en su totalidad en el informe adjunto, de las que cabe destacar:

- Ficha nº 22 del Catálogo en relación al edificio del palacio de Campoflorido. Se solicita documentación gráfica y fotográfica y asignación de grado de protección BIP a las bodegas y al molino de aceite edificadas en el entorno. Se realizan indicaciones en cuanto a las obras y usos permitidos y se solicita la cumplimentación en su totalidad de la ficha, incluyendo las características principales a proteger.
- Fichas nº 29 y 30, referida a dos viviendas urbanas en la calle de las Rosas nº 2 y 4, se indica que se deberá asignar dos tipos de clases de protección: vivienda urbana, siendo esta un Bien Catalogado patrimonio etnográfico; bodega, siendo un Bien de Interés Patrimonial (BIP) según la disposición adicional tercera de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Por otro lado, se solicita revisar el grado de protección propuesto para garantizar la conservación de los valores de dicho bien.
- Ficha nº 33, relativa al Crucero de la Iglesia, se deberá catalogar como Bien de Interés Cultural de conformidad con el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Se deberá incluir en todas las fichas documentación gráfica y fotográfica que muestre las características y valores de los bienes a proteger. Se ha detectado esta ausencia de información, en las fichas 38-50.



- En el apartado de “obras y usos permitidos” se eliminará en las fichas correspondientes la denominación de “protección patrimonial”, sobre todo, en aquellos casos en los que no se trate de un BIP, ya que genera confusión respecto al grado de protección de los bienes.
- Se actualizará en las respectivas fichas de los Bienes de Interés Patrimonial el apartado relativo a la “tipología”, sustituyendo la referencia de la Disposición Transitoria Primera de la anterior ley 3/2013 de Patrimonio Histórico por lo expuesto en la Disposición Adicional Tercera de la ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- En la ficha nº11 denominada “Las Eras”, se cambiará el régimen de protección general por un grado de protección de Bien Catalogado: patrimonio etnográfico, según lo dispuesto en el artículo 74.1 g).
- Del mismo modo, en los elementos que constituyan testimonio y expresión significativos de la identidad, la cultura y las formas de vida tradicionales de la Comunidad de Madrid, se añadirá que pertenecen a un patrimonio específico etnográfico de conformidad con los artículos 73 y 74 de la LPCCM.
- En todos aquellos bienes que, por su valor tecnológico, de ingeniería, arquitectónico o científico, constituyen los testimonios más significativos ligados a las actividades técnicas, extractivas, tecnológicas, productivas, de transformación, de transporte o de distribución, relacionadas con la historia social y económica de la industria de la Comunidad de Madrid, se añadirá que pertenecen a un patrimonio específico industrial de conformidad con los artículos 77 y 78 de la LPCCM.
- La descripción de la ficha nº 25 referida a “El Pinoche”, se trata de un viaje de agua, por lo que será necesaria una descripción y una representación gráfica precisa e inequívoca de la localización y límites del conjunto de instalaciones hidráulicas.
 - En relación a las Normas Urbanísticas del Plan General:

El marco de protección en el que se encuadra el Catálogo, se completa con las disposiciones recogidas en las normas urbanísticas del Plan General.

- Ante el aumento de implantación de plantas de energía fotovoltaica como placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios, la aprobación del nuevo Plan General se contempla como una oportunidad para la ordenación adecuada de las mismas. En lo que a protección de patrimonio cultural se refiere, se propone incorporar criterios y medidas con el objeto de evitar la desfiguración, preservación y protección del paisaje urbano, valorando su integración arquitectónica.
- El apartado 3.6.5 de las Normas Urbanísticas hacen mención al deber de conservación y declaración de ruina de los bienes inmuebles. Se recomienda hacer mención a los artículos 168, 171 y 172 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, al artículo 44 de la LPCCM en el que señala, entre otros, que todo expediente de declaración de ruina que afecte a un BIC o BIP, requiere de informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Asimismo, se recomienda incorporar el artículo 101 en el apartado 3.6.4 de las Normas Urbanísticas referidas a las órdenes de ejecución por incumplimiento del deber de conservación.

Estas condiciones afectan al patrimonio cultural del municipio, por lo que deberán ser reflejadas donde y como corresponda dentro la documentación del Plan General.

El informe concluye informando **desfavorablemente** sobre el contenido del “Avance del Plan General de Valdeavero”, debiendo subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el informe y según los resultados del estudio cultural realizado en el municipio. Asimismo, se deberán 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. Todo ello, deberá ser tenido en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General.



Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 10 de diciembre 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 Valdeavero se incluyen en el catálogo los siguientes elementos:
 - o Asentamientos: Casco antiguo.
 - o Infraestructuras: Mojón señalizador en el límite provincial.
 - o Arquitectura civil: Palacio del Marqués de Valdeavero, palomar (semiruina) y construcciones anejas, casa consistorial, fuente-abrevadero, fuente y arca de aguay la almazara (ruina)
 - o Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de la Asunción, Crucero en atrio de la Iglesia, Ermita de la Soledad.

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 Valdeavero existen un total de tres registros: el ayuntamiento, la Casa de la Cultura y la Iglesia Parroquial de nuestra Señora de la Asunción.
- 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.

Parte de estos elementos han sido relacionados en la publicación denominada *“Puentes, viaductos y acueductos en la Comunidad de Madrid, el patrimonio arquitectónico en las infraestructuras regionales.”* La información contenida en esta publicación está ordenada en forma de fichas en las que se incluye toda la información relevante de cada bien, su localización e imágenes de su situación actual. La amplitud de cada ficha guarda relación con su valor arquitectónico.



En el término municipal de Valdeavero existe un registro de elementos relacionados con la arquitectura del agua, correspondientes a cinco fuentes, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

- Protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial). En estas zonas, 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 característica: 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.

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

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.

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de 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 PM_{2,5}), 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 puede utilizar la ya citada “*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. 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.

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

La documentación del Avance aportado no incluye entre su contenido un estudio acústico que analice los niveles de ruido existentes y su afección al Plan General (situación preoperacional), se especifica que este estudio se incorporará a la documentación del Plan General una vez aprobado el Avance.

El documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un Estudio Acústico completo que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, en especial, las carreteras M-119 y GU-102 que limitan con núcleo urbano, valorando su compatibilidad con los usos propuestos, y estableciéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Dicho estudio acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

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

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



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

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

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

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

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

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

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible. Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

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

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

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

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

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

2.15 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 30 de mayo de 2025, 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:

El incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero es de 1.383 m³/día (16,0 l/s), de los que 411 m³/día (4,8 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado, 551 m³/día (6,4 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 420 m³/día (4,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total 33,6 l/s.

Por otro lado, la demanda a techo de planeamiento de la urbanización “La Cardosa”, en suelo urbano consolidado, ascendería a 526 m³/día (6,09 l/s), siendo el caudal punta 15,44 l/s.

- Respecto 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 es exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

- Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Valdeavero, incluyendo el casco urbano y el Polígono Industrial “El Frontal”, se abastecen con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

Independiente a la red de distribución del núcleo urbano de Valdeavero se encuentra la red de distribución de la urbanización “La Cardosa”, la cual se abastece actualmente con recursos propios y es gestionado por la Entidad de Conservación de la urbanización. Dispone de un depósito regulador situado al noreste de la misma, que recibe agua de captaciones subterráneas de gestión privada y se desconoce el estado actual del depósito, así como su capacidad exacta.

En cuanto a la aducción, para el caudal demandado en el municipio de Valdeavero a techo de planeamiento del Documento de Avance del PGOU, hace necesaria la renovación de la Arteria Ramal Valdeavero en su primer tramo, hasta el Polígono Industrial El Frontal, ubicado al suroeste del casco urbano, así como la prolongación de la aducción existente hasta el nuevo depósito propuesto.

En cuanto a la regulación, el depósito existente en el municipio no tiene capacidad de regulación suficiente para el incremento de caudal demandado por los desarrollos contemplados en el Avance del PGOU.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos. En consecuencia, se detallan en el informe las condiciones e infraestructuras necesarias para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los desarrollos contemplados en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero.

Se detallan también en el informe las infraestructuras necesarias en el caso de que la urbanización “La Cardosa” se conectase al sistema general de abastecimiento de Canal de Isabel II, para lo cual tendría que ejecutar una conducción de aducción desde la arteria Ramal Valdeavero hasta el depósito de la urbanización, adecuar del depósito existente en esta urbanización y deberá ejecutar la red de distribución interior según el esquema propuesto en el estudio técnico-económico para el abastecimiento de dicha urbanización, elaborado por Canal de Isabel II de 2022.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de la ampliación del depósito que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

- Respecto 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.

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, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

- Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los once ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que se proponen en el Avance asciende a 1.126 m³/día.

Por su parte, el incremento de vertido generado en la urbanización “La Cardosa” contemplado en el Avance del PGOU será de 156 m³/día.



- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, la depuración de las aguas residuales procedentes, tanto del núcleo urbano como de la urbanización “La Cardosa”, del municipio de Valdeavero, se realiza en la EDAR Valdeavero, gestionada por Canal de Isabel II, ubicada en el término municipal de Camarma de Esteruelas.

El Sistema de Saneamiento Valdeavero (colectores y EDAR) no dispone de capacidad de transporte y depuración suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Valdeavero, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, se deberá realizar el tratamiento de los vertidos en la ampliación de la EDAR Valdeavero, según las necesidades de planeamiento.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente la ampliación de la EDAR Valdeavero propuesta en el término municipal de Camarma de Esteruelas.

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

- Respecto a las redes de saneamiento:

El documento de Avance propone para los nuevos desarrollos previstos, la construcción de redes de saneamiento de tipología separativa realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente

Actualmente, la red de saneamiento del núcleo urbano Valdeavero es de tipo unitario, por lo que podrán exceptuarse aquellos ámbitos del municipio en los que no sea viable el establecimiento de una red de tipo separativa y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio.

En relación a la urbanización “La Cardosa”, actualmente dispone de red de saneamiento de gestión privada. Para el saneamiento del ámbito de actuación AA-12, ubicado en dicha urbanización, deberá solicitar autorización de conexión a la red de alcantarillado de la Entidad Urbanística de Conservación Finca La Cardosa. En el caso de que no obtuviera dicha autorización, deberá realizarse la conexión exterior al colector A1 del Sistema de Saneamiento Valdeavero, del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

o 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 residuales 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 saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa vigente.

o 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



con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

En este sentido se indica que actualmente existen problemas de infiltraciones de aguas de escorrentía en la red de colectores y emisarios llegada a la EDAR del Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema Valdeavero, por lo que se deberán realizar actuaciones en la red de alcantarillado municipal que reduzcan la incorporación de aguas limpias en el Sistema.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el *Estudio de Situación (ESIT) de la Red de Drenaje Urbano del Municipio De Valdeavero*, de junio de 2021 (en adelante ESIT-2021), redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., para la conexión de los ámbitos.

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en el ESIT-2021 que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualice el ESIT-2021 para adaptar y adecuar el Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema Valdeavero, en base a los condicionantes impuestos por la normativa vigente.

Igualmente, el Documento Definitivo del Plan General de Ordenación Urbana deberá recoger una reserva de suelo suficiente para la construcción de un tanque de tormentas, que se calificará como Red General de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalará en los planos correspondientes del PGOU de Valdeavero.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

Así mismo se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de 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.

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los proyectos de urbanización deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única para Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valdeavero, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la legislación vigente indicada en el informe.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.



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

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

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

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.”

- Respecto 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, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU.

- Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Valdeavero 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, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El PGOU deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o saneamiento, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El PGOU 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 deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las Normas Urbanísticas deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento y de agua regenerada, el Plan general establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General 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. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por



terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El Plan General 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.

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

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

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según las condiciones que se establecen en el informe.

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

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos en suelo urbano no consolidado, se deberá redactar un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento de Valdeavero, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras hidráulicas básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias, entre otras la ampliación de la EDAR, repercutiendo su parte del coste de ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU.

Se indica que, en el caso de que la urbanización “La Cardosa” se conectase al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., esta deberá contribuir en los costes de ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento que resulten necesarias y que finalmente se definan en el *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, entre las que se encuentra la renovación de la Arteria Ramal Valdeavero.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores 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 infraestructuras hidráulicas 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 quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio, 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.

Se condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y redes de saneamiento al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento de los condicionantes incluidos en los Informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Se condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento, y 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.

2.16 Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23 de julio de 2024, 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:

- La delimitación del núcleo urbano del término municipal linda al oeste con el arroyo Cañada, también conocido como Torrejón, y se encuentra en la zona de policía de un afluente tributario del mismo y del arroyo Marcuera.
- El Polígono Industrial “La Frontal” se encuentra en la zona de policía del arroyo Camarmilla y del arroyo Marcuera.

Por tanto, parte de los ámbitos definidos se encuentra en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de cauces públicos.

Además, revisadas las bases de datos y la cartografía disponible, en el término municipal de Valdeavero se localiza la masa de agua subterránea denominada “Guadalajara” e identificada con el código ES030MSBT030.006.

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Avance del Plan General planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar 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 en este Organismo 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.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo 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.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente la correspondiente autorización de vertidos, a la Confederación Hidrográfica.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, 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.

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 2 de septiembre de 2024, se señala lo siguiente:

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 20 de marzo, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, se establece la necesidad de incluir un informe de situación de la calidad del suelo de los ámbitos a desarrollar de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.
- Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito o de focos potenciales de contaminación, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, el informe habrá de delimitar el alcance de la misma en términos de extensión e intensidad, así como evaluar los riesgos derivados de la posible exposición a ésta, a fin de acometer a continuación, si procediese, el diseño y ejecución de las actuaciones de recuperación que fuesen precisas.
- Asimismo, en el supuesto de que el futuro planeamiento establezca la implantación de un uso industrial, o asimilable, el informe irá orientado además a definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional, el cual será empleado como base de comparación ante eventuales episodios de contaminación que pudieran producirse en el futuro, aun cuando no se hubieran detectado indicios de contaminación.
- El área geográfica objeto del informe de situación se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento urbanístico prevea un cambio efectivo del uso del suelo (independientemente de que varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística), así como a aquellas zonas que desde esta Consejería puedan ser consideradas de interés por otros motivos. Por lo tanto, se incluirán tanto las actuaciones de dotación en Suelo Urbano Consolidado como los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado. En lo referente a los suelos no urbanizables, en el caso de detectarse actividades o focos potenciales de contaminación que hayan podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo, incluyéndose las actividades irregulares, se llevará a cabo la investigación correspondiente.
- Se prestará especial atención a los emplazamientos que alberguen, vayan a albergar, o hayan albergado en el pasado, actividades potencialmente contaminantes del suelo, considerándose como tales las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.



- El informe se estructurará en dos fases, cuya ejecución podrá modularse en función de la casuística concreta de cada plan o programa, según se detalla en las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico adjuntas.
- Para aquellos ámbitos en los que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, las conclusiones que se obtengan de la Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de los indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).
- Para el caso concreto del AA-2 para el que el Plan General establece en principio la ordenación pormenorizada (sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior), los trabajos de caracterización deberán formar parte del documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental.
- En lo referente al sector SUS-IN Ampliación P.I. El Frontal, cuyo uso previsto es el industrial, 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, según se ha indicado anteriormente.
- En lo concerniente a las posibles actividades potencialmente contaminantes existentes en el ámbito, entendiendo por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en sus artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad.
- En el documento normativo del Plan General deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3 del mencionado Real Decreto, particularmente de su apartado 4, en lo referente a implantación, ampliación o clausura de actividad.
- Con relación a los posibles focos potenciales de contaminación (depósitos/almacenamientos de sustancias de carácter peligroso o residuos, etc.) si se detectan indicios de contaminación, se procederá a realizar los trabajos de caracterización de la calidad del suelo Fase II cuyo contenido mínimo viene detallado en el apartado 3.2 de las directrices para los Informes de Situación de la Calidad de los Suelos para Planes Urbanísticos adjuntas al informe.
- En el caso de localizarse puntos de vertido se deberá asegurar el carácter y tipología de los residuos acopiados y se procederá a la caracterización de los mismos mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio). En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En el caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación se llevará a cabo la correspondiente investigación según se ha indicado en el apartado anterior.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

2.18 Residuos

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 nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera a lo largo de 2025.

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 del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

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

No se ha localizado en el documento aportado información sobre la existencia en el municipio de punto limpio, si bien, de acuerdo con la información que figura en la web municipal, Valdeavero cuenta con recogida semanal en el casco urbano y a domicilio previa petición en la Cardosa y el polígono industrial de determinados residuos y recogida en el ayuntamiento de pequeños electrodomésticos, pilas y tapones.

De esta manera, se considera conveniente que el Plan General prevea terrenos calificados como red general de infraestructuras para disponer, en el caso de que se determine necesario, de su propio punto limpio municipal.

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.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.



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 16 de junio de 2024, 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 a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se debe conocer, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, qué características tiene la población que pueda verse afectada, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Así, y con objeto de dar cumplimiento al artículo 29 de la Ley 21/2013 de diciembre de Evaluación Ambiental, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y alternativas propuestas.

El Diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población en fase de obras y funcionamiento. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos por polvo, ruido, plagas... en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran Establecimientos con población vulnerable.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, deben implantarse medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, el cual dispondrá de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplará indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, en relación al futuro proyecto para la renovación de la red de abastecimiento de la Urbanización La Cardosa (en la actualidad gestionada por la Entidad de Conservación de la Urbanización) que será ejecutada por el Canal de Isabel II según el convenio de ejecución de infraestructuras hidráulicas, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. [...] El gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alergénicas. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601

- Respecto a los criterios de instalaciones y emplazamientos con amianto, aunque en las normas Urbanísticas se refiere expresamente a su prohibición, se considera de interés 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.
 - En relación a la contaminación electromagnética, derivadas de antenas de telefonía móvil y de las redes eléctricas futuras, con objeto de protección sanitaria de la población, se deberá garantizar que se cumplen los criterios establecidos en el *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*, así como cumplir con lo establecido respecto a las distancias a la población, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
 - Respecto a las previsiones de suelo para espacios para servicios colectivos, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles, la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como por ejemplo el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad, alquileres asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS) y el II Plan de acción denominado “Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023”.
- Asimismo, podría resultar de interés la información relativa a la “Nueva Bauhaus Europea” que pretende capacitar a las autoridades locales para desarrollar soluciones culturalmente innovadoras con el objetivo de transformar y mejorar los barrios, haciéndolos hermosos, sostenibles, saludables e inclusivos.
- Por su parte, en relación a Planes Sectoriales y Territoriales que puedan ser concurrentes, desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales.
 - Por último y respecto a los riesgos potenciales en el municipio (contaminación e inundación) serán los Organismos competentes en materia de suelos contaminados e hidrología respectivamente, quienes deberán determinar si las áreas afectadas constituyen un escenario de riesgo. En todo caso, el desarrollo urbanístico se planteará sin que exista una potencial afección a la población usuaria futura o presente.

Por su parte, dada la proximidad del cementerio municipal al nuevo ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA-11, al sector de suelo urbanizable SUS-R, la Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado AD-3, así como zonas residenciales existentes, este órgano ambiental considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico analice los posibles riesgos para la salud de la población que puede suponer esta circunstancia a los efectos de garantizar la viabilidad de los usos residenciales propuestos en estos ámbitos y determinar, en su caso, directrices en cuanto a la ordenación pormenorizada que se defina en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Respecto a la presencia de gas radón en el terreno, se informa que Valdeavero se incluye en el listado de municipios (Zona I) que cuentan con una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia, por lo que será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones necesarias que limiten el paso de los gases provenientes del terreno.



2.20 Tráfico y movilidad

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 2.8.2, el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, el cual debe incluir, tal y como señala la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 12 de junio de 2025, 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.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.8.2 del presente Documento de Alcance, la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, señala en su informe de fecha 2 de agosto de 2024, que se debe completar la documentación, en relación a las observaciones indicadas en el informe.

Por su parte, el Consortio Regional de Transportes Regulares de Madrid, considera en su informe de fecha 23 de agosto de 2024 que, dada la escala poblacional del municipio y la propuesta urbanística del Plan, no se estima una afección relevante a las condiciones actuales del servicio de transporte público. Emite, por tanto, informe favorable al Avance del Plan General del municipio de Valdeavero.

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

2.21 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 en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 30 de abril de 2025 para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, de las que se destaca:

- El PGOU debe contar con una zonificación con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación. Esta zonificación se debe incluir en los planos de ordenación.
- Las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
 - o se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal, evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
 - o no sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.



- las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
- Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el SNUP, 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). Esta medida completa el apartado 11.5.5.4 de la normativa urbanística.

2.22 Protección del paisaje

En el anteriormente mencionado informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de septiembre de 2024 se recomienda añadir un artículo en las normas urbanísticas del plan, en relación con la protección del paisaje urbano, donde se protejan las visualizaciones desde tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Siendo las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general y del perfil característico del núcleo urbano
- Estas condiciones afectan al patrimonio cultural del municipio, por lo que deberán ser reflejadas donde y como corresponda dentro la documentación del Plan General.

Finalmente, conviene señalar que deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.



2.23 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) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 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).

2.24 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.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego, así como medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

2.25 Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

El Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes. De los riesgos indicados en el plano DIE-01 procede realizar las siguientes consideraciones:

- Respecto del riesgo de inundación, deberá tenerse en cuenta que, tal y como se ha señalado en el apartado 2.15 de este Documento de Alcance, debe realizarse un estudio de inundaciones a los efectos de determinar los posibles riesgos, realizar un adecuado análisis de los terrenos afectados y establecer las medidas oportunas y la adecuada delimitación de esta clase de suelo.
Se recuerda 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 (INUNCAM), en cuyo Anexo XII se establece que en el Municipio de Valdeavero es recomendable disponer de un Plan de actuación de Ámbito Local ante este riesgo.
- Respecto del riesgo de incendio, el informe del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias) de fecha 24 de mayo de 2024 señala que el municipio de Valdeavero no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).



Este organismo indica que, revisada la documentación, observa que no se desarrollan detalladamente conceptos relacionados con sus competencias y se anticipa en la documentación que se redactarán con posterioridad figuras de Planeamiento más detalladas, por lo que no se realizan observaciones ni sugerencias de esta documentación.

No obstante, consultado el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid se observa que en el municipio existen varias zonas con riesgo alto y muy alto por incendio forestal, por lo que es preciso realizar un análisis de este riesgo a fin de que la ordenación propuesta y las normas urbanísticas se atengan a las restricciones del territorio.

En este sentido, en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal se indica que para la prevención de incendios forestales se recomienda que los edificios y naves industriales limítrofes o interiores a áreas forestales se mantenga una franja de 25m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación.

- Respecto al riesgo por contaminación del suelo, se deberá tener en cuenta lo señalado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- Respecto de los riesgos geotécnicos, dado que se indica en el Documento Inicial Estratégico que el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas desfavorables por problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico, deberá realizarse un adecuado análisis de este riesgo a los efectos de incorporar en la normativa urbanística, en su caso, medidas específicas de protección.
- Respecto al riesgo por exposición al radón, se atenderá a lo indicado en el apartado 2.19 Protección de la salud.

Finalmente, conviene recordar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos *“con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”*.

2.26 Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico 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 este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.19 de este Documento de Alcance.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta 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.

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



2.27 Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo

La Dirección General de Urbanismo, en su informe de fecha 20 de septiembre de 2024 señala que en la fase procedimental en la que se encuentra el expediente, procede únicamente realizar la siguiente valoración técnico-urbanística, indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.

- El modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al art.33 de la LSCM). Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al art.43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada.

En cuanto a la justificación de dicho modelo elegido, se recuerda que cualquier ordenación urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el art.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el art. 3 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal (TRLSRU).

Finalmente, cabe indicar que este modelo de crecimiento propuesto por el Avance deberá adaptarse al informe de impacto territorial que emita el Consejo de Gobierno conforme al art.56 de la LSCM, especialmente en lo relativo al número de viviendas y necesidad de suelos en los que se comporte o posibilite su paso de situación básica rural a la de urbanizada.

- El Plan deberá diferenciar, en los términos de la LSCM, entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. Asimismo, cabe incidir en la justificación del cumplimiento del art.36 (en especial, en lo relativo al cumplimiento del estándar mínimo dotacional), del art.37 (en especial, en lo relativo a la delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores), del art.38 (en especial, en lo relativo a la reserva de viviendas sujetas a protección pública, definición de usos globales, usos pormenorizados y coeficientes de homogeneización), del art.39 (en especial, en lo relativo a la definición de coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios) y del art.40 (en especial, en lo relativo a la definición de las ordenanzas de planeamiento).
- Al respecto, cabe incidir en la clasificación y categorización del suelo, que deberá observar el cumplimiento de los art.14, 15 y 16 de la LSCM, en función de las cuales, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario que el Plan incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el art.21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que en cada caso se plantee (conforme al art.7 del TRLSRU).
- Cabe significar, que desde la fecha de redacción del Avance (noviembre 2020) hasta el presente momento, ha entrado en vigor nueva legislación con afección en materia urbanística, la cual ha de considerarse para la aprobación inicial del Plan General.
- Se considera oportuno que en la redacción del Plan General se tengan en cuenta los objetivos de la Agenda Urbana Española (en adelante, AUE), marco estratégico no normativo promulgado por el Estado para cumplir sus compromisos adquiridos en varios acuerdos internacionales



(Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y Agenda Urbana para la Unión Europea).

A modo informativo, cabe significar que esta AUE define un decálogo de objetivos estratégicos genéricos, enmarcados dentro de los denominados como Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible internacional, los cuales se despliegan a su vez en otra serie de objetivos específicos y sus respectivas líneas de actuación, y que pudieran servir como marco estratégico al planeamiento urbanístico municipal.

- De dichos objetivos estratégicos se considera oportuno significar el número 10, por el que se promueve entre otros conceptos, un planeamiento urbanístico más flexible para adaptarse a circunstancias rápidamente cambiables, y en lo posible, simplificado. Para ello, se alude a la remisión de la ordenación pormenorizada al planeamiento de desarrollo (más ágil y flexible en su modificación), y a un desarrollo reglamentario de toda aquella norma que pudiera rigidizar su aplicación (como pudiera ser aquella relativa a la urbanización, instalaciones, edificaciones y construcciones que, conforme al art.32 de la LSCM pudiera ser establecida mediante Ordenanza Municipal).

En este mismo sentido, se sugiere evitar dentro de la normativa del Plan, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción del Plan, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia. A modo de ejemplo, y en todo aquello que el planificador no considere oportuno matizar, alterar y/o completar, se recomienda remitir el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección y el del suelo urbanizable no sectorizado (en tanto no se sectorice), al régimen definido tanto en la legislación urbanística, como en la oportuna legislación sectorial vigente.

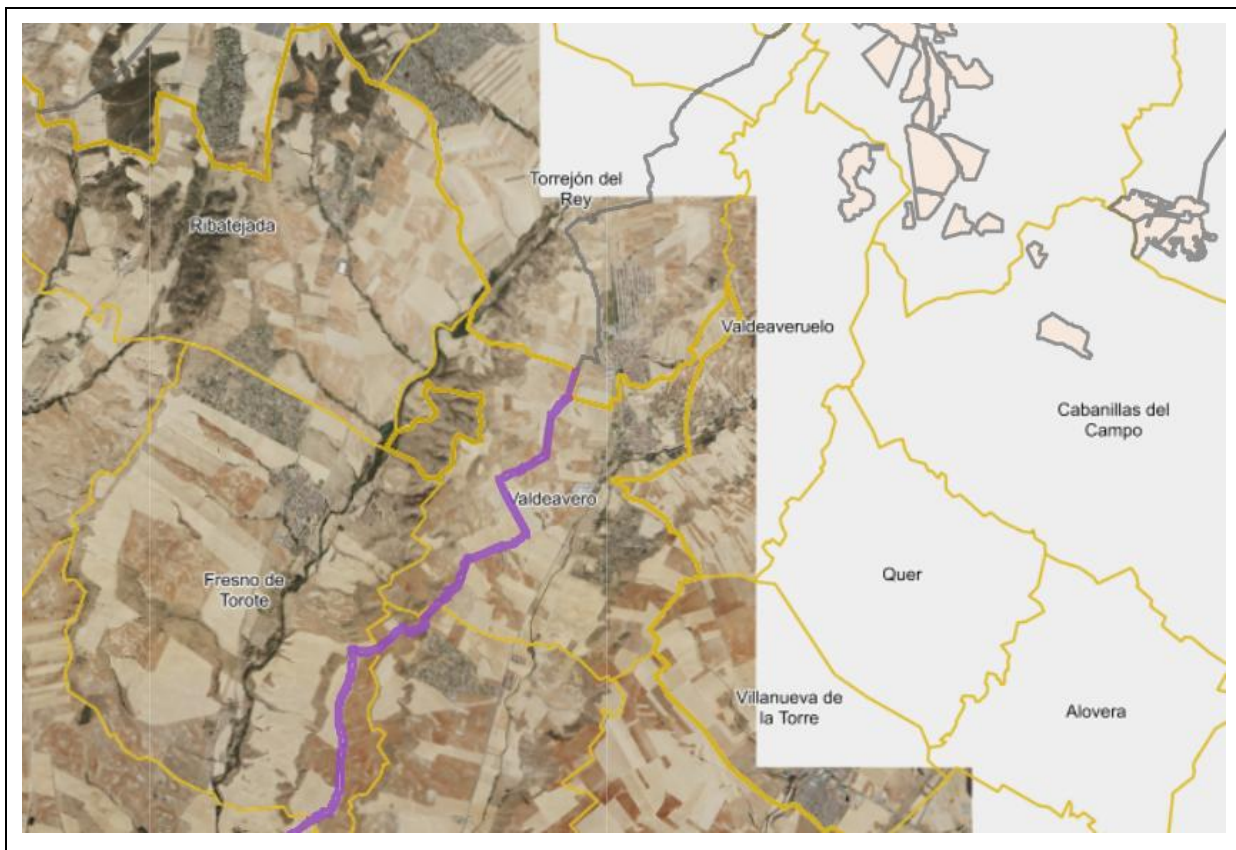
2.28 Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se ha observado un plan especial de infraestructuras fotovoltaicas en municipio cercanos a Valdeavero, incluso una línea de evacuación de instalaciones fotovoltaicas que discurre por el término municipal:

- Plan Especial de Infraestructuras referente a las infraestructuras de evacuación del Proyecto fotovoltaico Daganzo en los términos municipales de Valdeavero, Camarma de Esteruelas, Fresno de Torote y Daganzo de Arriba.





La documentación relativa al citado Plan Especial, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 21/295) y la Declaración Ambiental Estratégica (SIA 24/117), emitidos por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

2.29 Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

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.

2.30 Vigilancia Ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del 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, 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 el presente Documento de Alcance, 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 al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

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

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



- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Área de Calidad Hídrica, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas
- Ayuntamiento de Fresno de Torote
- Ayuntamiento de Meco
- Ayuntamiento de Ribatejada
- Junta de Comunidades de Castilla la Mancha
- Ayuntamiento de Torrejón del Rey (Guadalajara)
- Ayuntamiento de Valdeavero (Guadalajara)
- Ayuntamiento de Villanueva de la Torre (Guadalajara)
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Asociación Ecología y Libertad

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento 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 al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo, integrado por:

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

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



3.3 Declaración Ambiental Estratégica

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

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

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición Energética
y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036855070506867238601**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1 Informes emitidos sobre documentos del Plan General de Valdeavero	1
1.2 Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 24/085).....	1
1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.....	2
1.4 Contenido del documento sobre el que se informa	4
1.5 Descripción del ámbito	4
1.6 Objetivos de la Propuesta	10
1.6.1 Planeamiento vigente	10
1.6.2 Objetivos del Plan General que se propone	18
1.6.3 Alternativas de Planeamiento	20
1.7 Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento	23
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	31
2.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.....	31
2.1.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	31
2.1.2 Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	35
2.1.3 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	35
2.2 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento	36
2.3 Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades	39
2.4 Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada	39
2.5 Protección del medio natural.....	44
2.6 Condiciones para la ordenación general	50
2.7 Condiciones para la ordenación pormenorizada	50
2.8 Condiciones para las Infraestructuras	50
2.8.1 Infraestructuras eléctricas.....	50
2.8.2 Infraestructuras viarias.....	51
2.8.3 Infraestructuras de telefonía	53
2.8.4 Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas	53
2.9 Condiciones para las zonas verdes	53
2.10 Protección de las vías pecuarias.....	54
2.11 Protección del patrimonio cultural	56
2.12 Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático.....	60
2.13 Riesgos derivados del cambio climático	61
2.14 Protección frente a la contaminación acústica	62
2.15 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas.....	64
2.16 Protección de cauces e hidrogeología	70
2.17 Protección de la calidad de los suelos	71
2.18 Residuos	73
2.19 Protección de la salud	74
2.20 Tráfico y movilidad	76
2.21 Protección del medio nocturno.....	76
2.22 Protección del paisaje	77
2.23 Medidas tendentes al ahorro energético	78
2.24 Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable	78
2.25 Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento	78
2.26 Protección frente a la contaminación electromagnética	79
2.27 Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo	80
2.28 Otras consideraciones	81
2.29 Normativa urbanística	82
2.30 Vigilancia Ambiental	83
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	83
3.1 Fases de información y consultas del Plan	83
3.2 Análisis técnico del expediente	85
3.3 Declaración Ambiental Estratégica	86



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036855070506867238601