



VALDEAVERO

PLAN GENERAL

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
DI-MI MEMORIA DE INFORMACIÓN

AVANCE
NOVIEMBRE 2020



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



paisaje transversal
www.paisajetransversal.com

VALDEAVERO

P L A N G E N E R A L

**DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
DI-MI MEMORIA DE INFORMACIÓN**

NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	3
1.	ANÁLISIS TERRITORIAL	1
1.1.	EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO	1
1.1.1.	ENCUADRE GEOGRÁFICO	1
1.1.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL	3
1.2.	EL MEDIO FÍSICO	4
1.2.1.	CLIMA	4
1.2.2.	TOPOGRAFÍA.	4
1.2.3.	CLINOMETRÍA.	5
1.2.4.	FISIOGRAFÍA.	6
1.2.5.	ENCUADRE GEOLÓGICO	8
1.2.6.	LITOLOGÍA.	10
1.2.7.	SUELOS	11
1.2.8.	HIDROLOGÍA.	12
1.3.	VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.	14
1.3.1.	ASPECTOS GENERALES.	14
1.3.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.	15
1.3.3.	HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO	17
1.3.4.	ÁRBOLES SINGULARES.	19
1.4.	FAUNA.	19
1.4.1.	ASPECTOS GENERALES	19
1.4.2.	ESPECIES CLAVE	20
1.5.	PAISAJE	21
1.5.1.	APROXIMACIÓN A LA VALORACIÓN DEL PAISAJE	21
1.5.2.	CARACTERIZACIÓN INICIAL	22
1.5.3.	ENFOQUE DEL ANÁLISIS	22
1.5.4.	TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE	22
1.5.5.	CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	25
1.5.6.	ANÁLISIS DE LAS CUENCAS VISUALES	27
1.6.	AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES	32
1.6.1.	VINCULACIONES CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO	32
1.6.2.	ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000	33
1.6.3.	VÍAS PECUARIAS.	36
1.6.4.	CAUCES PRINCIPALES.	37
1.6.5.	CARRETERAS	38
1.6.6.	PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO	38
2.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	41

2.1.	ANTECEDENTES	41
2.1.1.	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS REVISIONES	41
2.1.2.	LA SENTENCIA DEL TSJM DE 2002.	42
2.2.	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1986	44
2.2.1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS	44
2.2.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	44
2.2.3.	EL SUELO URBANO	45
2.2.4.	MODIFICACIONES PUNTUALES	46
2.3.	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996	47
2.3.1.	CRITERIOS GENERALES	47
2.3.2.	LA PROPUESTA URBANÍSTICA	47
2.3.3.	MODIFICACIONES PUNTUALES	52
2.4.	LA URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”	53
2.4.1.	ANTECEDENTES	53
2.4.2.	EL PONP DE 1988	54
2.4.3.	TRATAMIENTO EN LAS NNSS DE 1996	55
2.4.4.	PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN APLICABLE	57
2.5.	EL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL FRONTAL”	57
2.5.1.	ANTECEDENTES	57
2.5.2.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	58
2.5.3.	PLAN ESPECIAL SOBRE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	59
2.6.	CONVENIOS URBANÍSTICOS	59
2.6.1.	CONVENIO CALLE LA FRAGUA	59
2.6.2.	CONVENIO DE LA HUERTA	60
2.6.3.	CONVENIO CALLE SALVADOR DALÍ	61
2.6.4.	CONVENIOS DE LA CARDOSA	62
3.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	65
3.1.	INTRODUCCIÓN	65
3.2.	DEMOGRAFÍA	66
3.2.1.	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR EDADES	66
3.2.2.	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXOS	70
3.2.3.	ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA	70
3.2.4.	ORIGEN DE LA POBLACIÓN	71
3.2.5.	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	73
3.2.6.	NIVEL DE ESTUDIOS	74
3.2.7.	NATALIDAD Y MORTALIDAD	75
3.2.8.	ÍNDICE DE GÉNERO	76
3.2.9.	ÍNDICE DE VEJEZ	77
3.2.10.	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	78
3.2.11.	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	79

3.2.12. PROYECCIONES DE POBLACIÓN	82
3.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA	85
3.3.1. INTRODUCCIÓN	85
3.3.2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL	86
3.3.3. SECTOR PRIMARIO	88
3.3.4. SECTOR SECUNDARIO	92
3.3.5. SECTOR TERCIARIO	93
3.4. OCUPACIÓN Y EMPLEO	96
3.4.1. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL	96
3.4.2. EMPLEO Y PARO	98
3.5. HACIENDA MUNICIPAL	103
3.5.1. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS	103
3.5.2. LOS INGRESOS Y SU EVOLUCIÓN	104
3.5.3. LOS GASTOS Y SU EVOLUCIÓN	111
3.5.4. FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL.	119
3.5.5. SALDO NETO DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	119
3.5.6. VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS FINANCIEROS.	120
3.5.7. VARIACIONES NETAS DE PASIVOS FINANCIEROS.	120
3.5.8. AHORRO BRUTO DE LA ENTIDAD.	120
3.5.9. INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS.	121
3.6. DINÁMICA INMOBILIARIA	121
3.6.1. CENSO DE VIVIENDAS.	121
3.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.	122
3.6.3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS.	124
3.6.4. ANÁLISIS DE LICENCIAS.	124
3.6.5. EL MERCADO INMOBILIARIO	125
3.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	126
3.7.1. ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA	126
3.7.2. CATASTRO DE RÚSTICA	128
3.7.3. CATASTRO DE URBANA.	129
3.7.4. BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES.	130
4. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO	133
4.1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.	133
4.1.1. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.	133
4.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.	134
4.2. USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.	137
4.2.1. ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO	137
4.2.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES	137
4.3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	137
4.3.1. TIPOLOGÍAS.	137

4.3.2.	EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	140
4.3.3.	ESTADO.	144
4.3.4.	ALTURAS.	144
4.3.5.	OCUPACIONES Y EDIFICABILIDADES.	145
4.4.	EL ESPACIO PÚBLICO	149
4.4.1.	CARÁCTER	149
4.4.2.	VALDEAVERO	149
4.4.3.	URBANIZACIÓN LA CARDOSA	151
4.5.	DOTACIONES URBANÍSTICAS	151
4.5.1.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	151
4.5.2.	EQUIPAMIENTOS	152
5.	PATRIMONIO CULTURAL	155
5.1.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	155
5.2.	ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y CULTURAL	156
5.2.1.	PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	156
5.2.2.	OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.	156
5.2.3.	DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE MAYOR INTERÉS.	157
6.	ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS	161
6.1.	CARRETERAS	161
6.1.1.	CARRETERA M-119	161
6.1.2.	CARRETERA GU-102	161
6.2.	ABASTECIMIENTO DE AGUA	162
6.2.1.	GESTIÓN	162
6.2.2.	CONSUMOS	162
6.2.3.	SISTEMA DE ADUCCIÓN	162
6.2.4.	SONDEOS	163
6.2.5.	DEPÓSITOS	164
6.2.6.	URBANIZACIÓN LA CARDOSA	164
6.3.	SANEAMIENTO	165
6.3.1.	GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN	165
6.3.2.	EMISARIO Y DEPURACIÓN	165
6.3.3.	LA RED URBANA	165
7.	PLANOS DE INFORMACIÓN	167

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Memoria Informativa del Plan General de VALDEAVERO, provincia de Madrid, formulado por el Ayuntamiento.

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

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

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Jorge Arévalo Martín, Arquitecto.

Iñaki Romero Fernández de Larrea, Arquitecto.



Madrid, noviembre de 2020.

Fdo: Jesús M^a Rueda Colinas. Arquitecto.

1. ANÁLISIS TERRITORIAL

1.1. EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO

1.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El término municipal de Valdeavero se sitúa en el este de la Comunidad de Madrid, en su límite con la provincia de Guadalajara, con 18,8 km² de extensión de la amplia campiña definida por la cuenca de los ríos Jama y Henares.

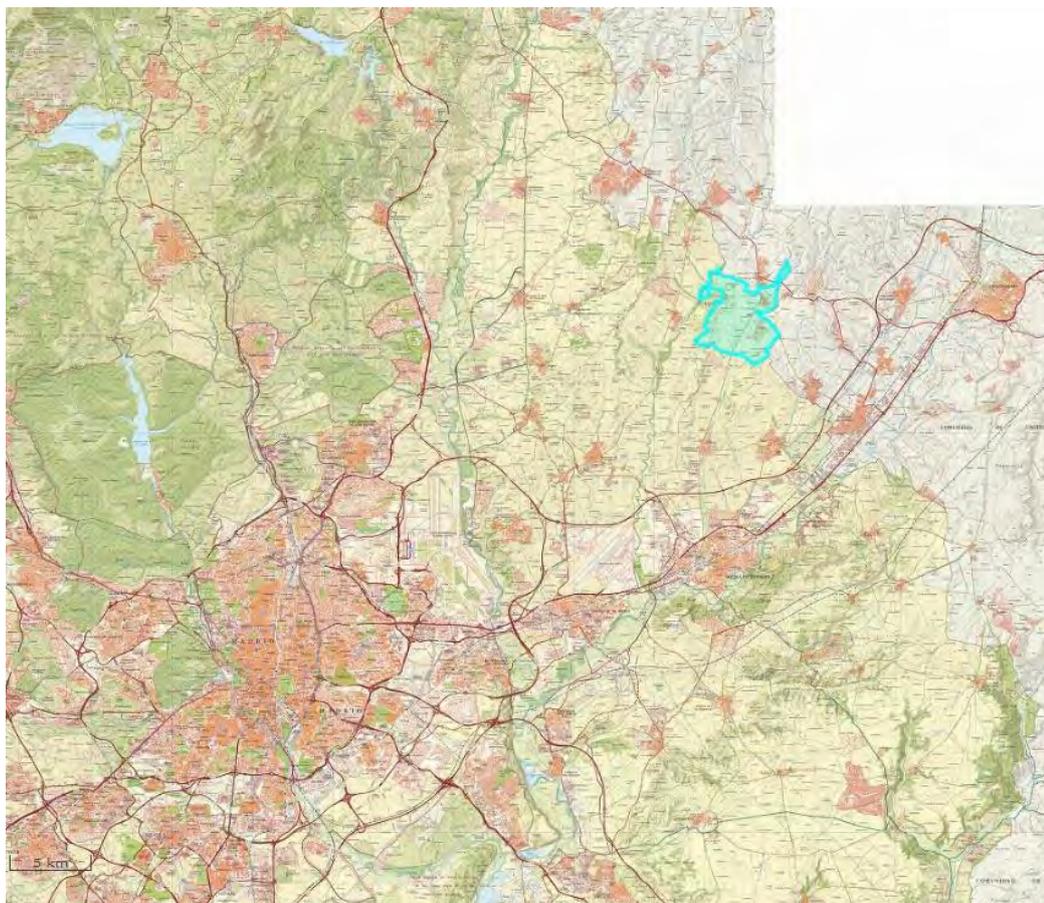


Figura 1: Encuadre geográfico.

El término municipal ocupa una superficie de 18,8 Km². Limita al Este con los de Villanueva de la Torre y Valdeaveruelo; al Norte con Torrejón del Rey, de la provincia de Guadalajara; al Noroeste con la madrileña Ribatejada; por el oeste con Fresno de Torote; y por el sur con Camarma de Esteruelas y Meco.

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



Figura 2: Situación de Valdeavero y municipios colindantes.

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

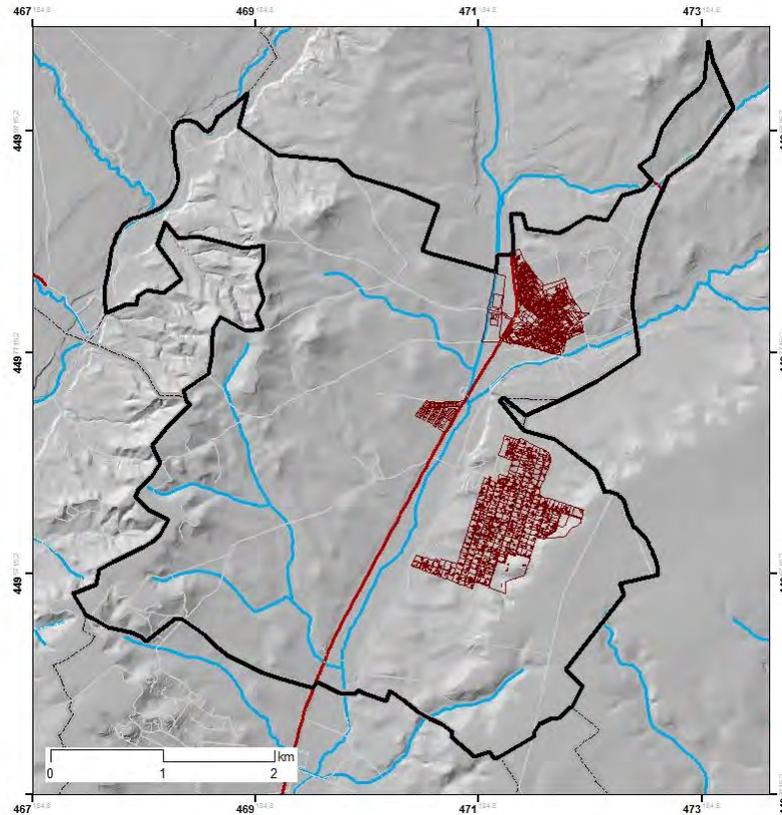


Figura 3: Modelo digital del terreno del término municipal de Valdeavero

El paisaje del término municipal de Valdeavero corresponde a un paisaje tradicional de campiña de la depresión de la Fosa del Tajo, dominado por el aprovechamiento agrícola de secano. Es un paisaje caracterizado en primer lugar por el relieve, predominantemente

llano, formado por la alternancia de laderas y vaguadas separadas por pendientes de escasa entidad convergentes hacia el arroyo de Camarmilla que atraviesa término de norte a sur.

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

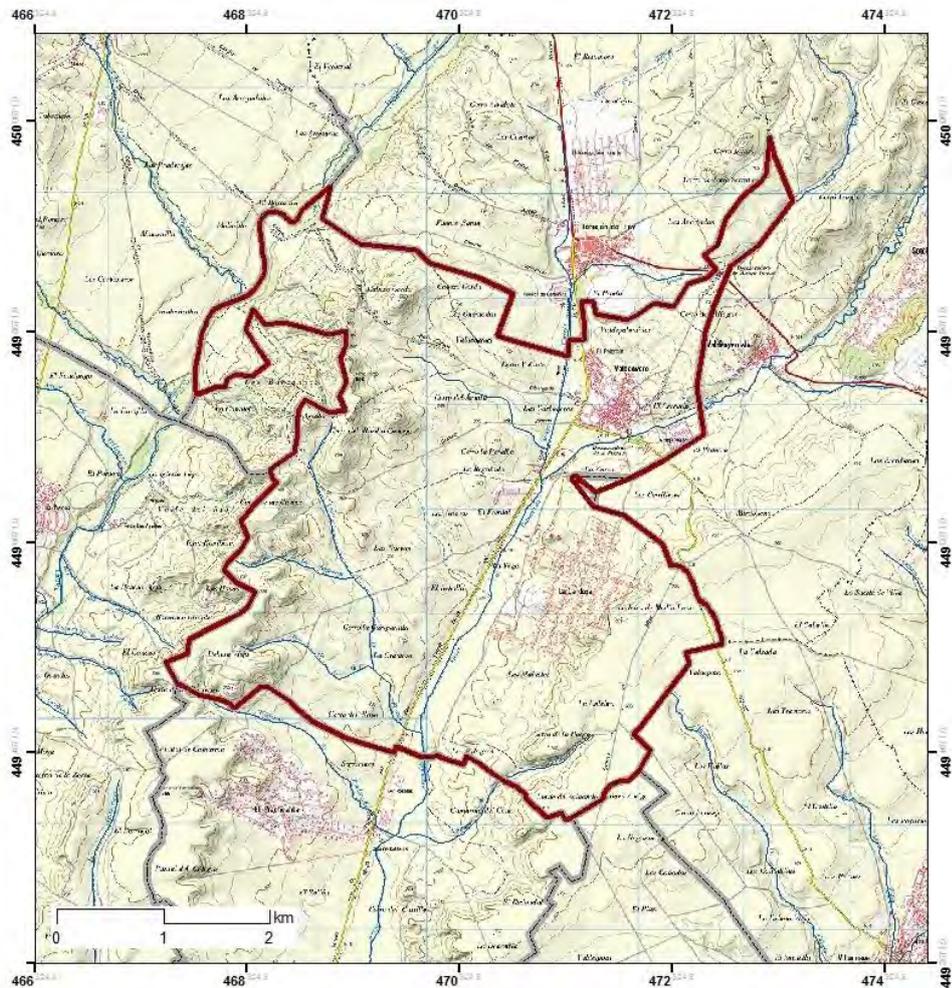


Figura 4: Mapa topográfico del término municipal de Valdeavero.

1.1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

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 Morcuera y vegetación palustre de juncar en su cauce.

En las laderas que suben al páramo superior se mezclan las manchas de olivar con la vegetación autóctona de matorral bajo de carrasca y encina con matas de tomillo; mientras que entre la fauna se distinguen especies de caza menor y algunas aves esteparias, como aguiluchos, avutardas, sisones, etc.

El casco urbano se levanta en la mitad norte del término, en las coordenadas UTM-ETRS89-30N X: 472820.34 Y: 4497793.6, ocupando un terreno con suave pendiente descendente hacia la horquilla que forma la confluencia de los arroyos de la Morcuera y Torrejón, y presenta un trazado bien definido con manzanas cerradas que se distribuyen

siguiendo una trama en la que destacan cinco calles en abanico con dirección Noroeste-Sudeste, llamadas de la Fragua, del Viento, de Santa Rosalía, de las Eras y de las Rosas; cortadas por otra transversal, llamada Mayor y de la Iglesia, que sirve como elemento articulador de la trama urbana al enlazar la plaza de la Constitución, presidida por el ayuntamiento, con la iglesia y el antiguo palacio señorial antes de convertirse en el camino a Valdeaveruelo.

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 Villdepalominos.

En el entorno se levantan otras muchas construcciones, como el depósito de agua, encaramado en el cerro que domina el pueblo por el Norte; la plaza de toros; los campos de deportes municipales, la Fuente Vieja y el vecino lavadero; el abandonado molino de aceite; etc.

Hay que citar también otros elementos, como las inmensas naves avícolas de la empresa DAGU al sudeste del casco urbano, la casa de Juliana, casi en el límite con Camarma de Esteruelas, o la de La Cardosa, con acceso desde el km 15'1 de la carretera M-119 y rodeada de imponente arbolado, junto a la que se desarrolla la inmensa urbanización homónima, distribuida según una trama ortogonal sobre las laderas comprendidas entre las terrazas que bordean el arroyo Camarmilla y los Llanos de la Media Luna.

1.2. EL MEDIO FÍSICO

1.2.1. CLIMA

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

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

1.2.2. TOPOGRAFÍA.

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

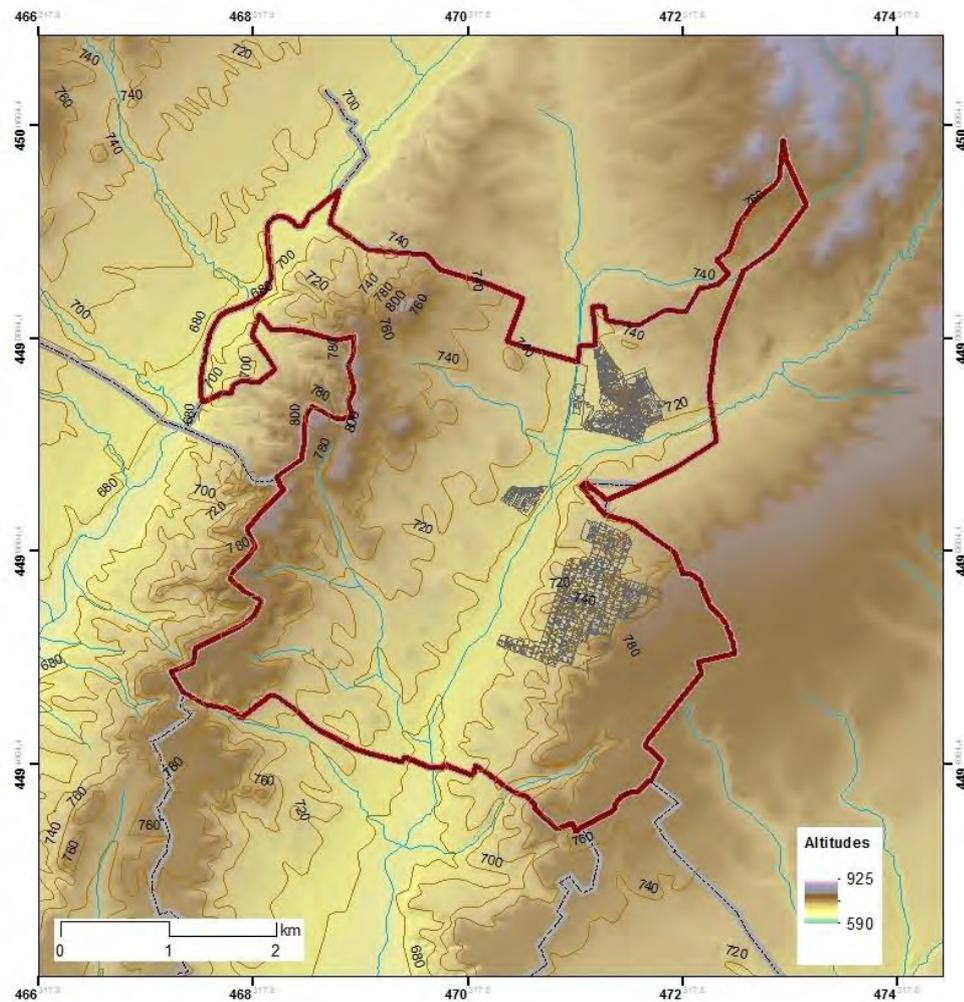


Figura 5: Hipsometría.

1.2.3. CLINOMETRÍA.

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

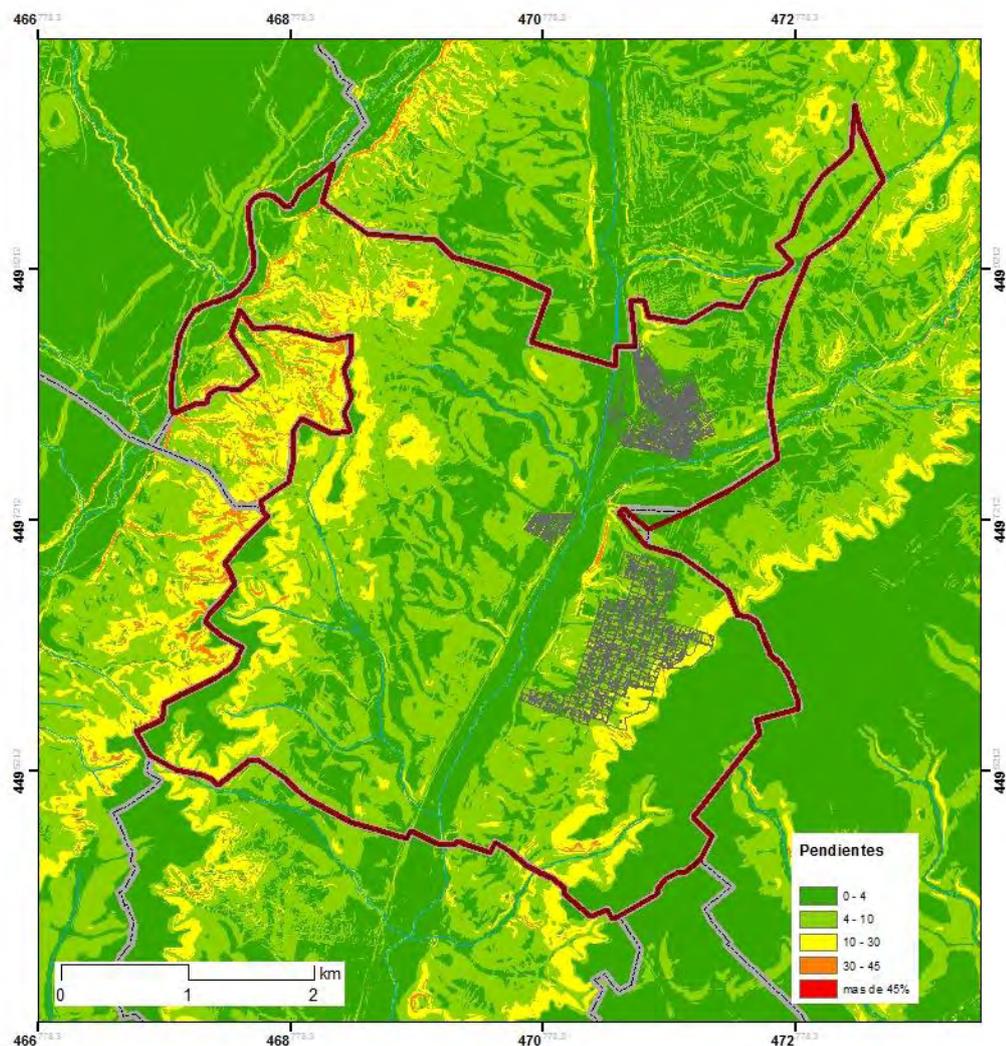


Figura 6: Clinometría.

1.2.4. **FISIOGRAFÍA.**

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

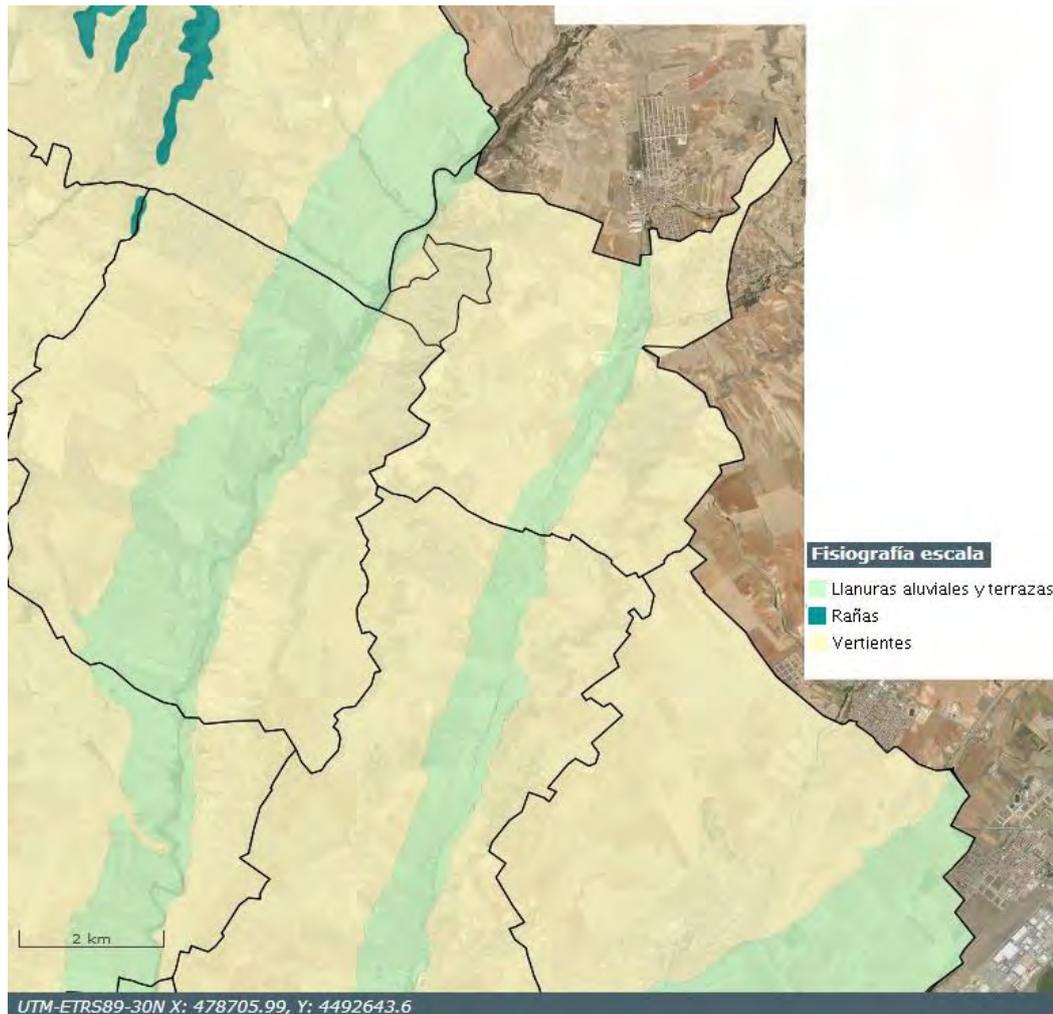


Figura 7: Encuadre fisiográfico.

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

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

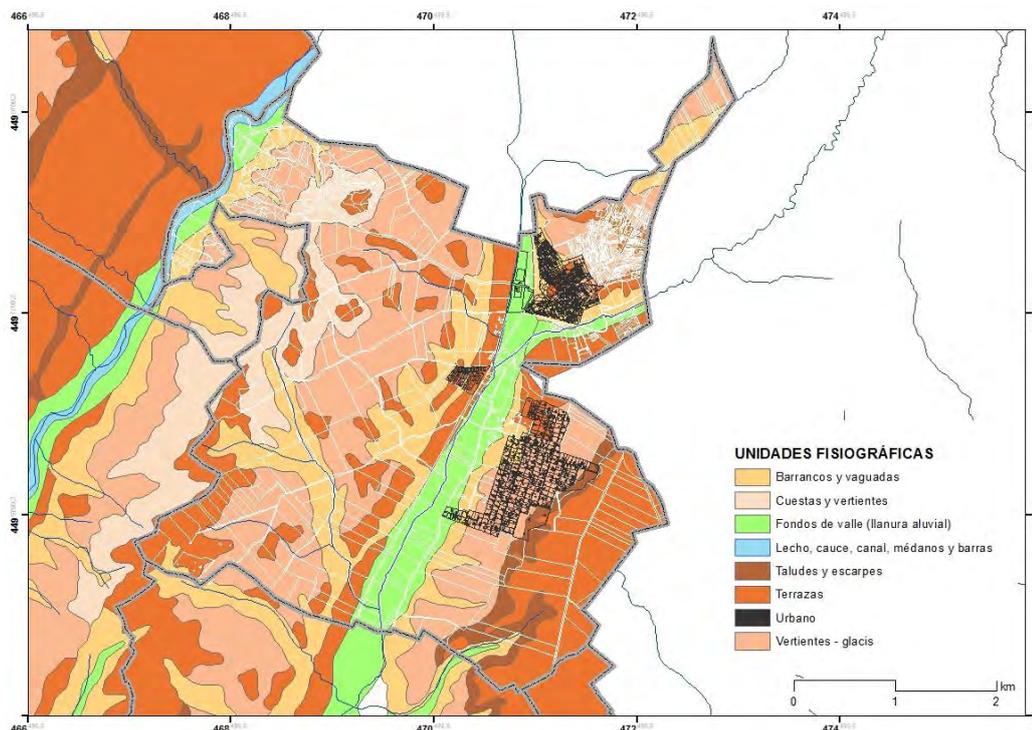


Figura 8: Esquema fisiográfico. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid

1.2.5. ENCUADRE GEOLÓGICO

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

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

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

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

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

- 276 Gravas y cantos poligénicos, arenas, limos y arcillas. Carbonatos. Edad inferior: Pleistoceno superior. Edad superior: Holoceno.
- 287 Cantos, gravas, arenas y limos. Arenas y limos con cantos dispersos. Edad inferior: Holoceno. Edad superior: Holoceno.
- 289 Limos grises y arenas. Edad inferior: Holoceno. Edad superior: Holoceno.

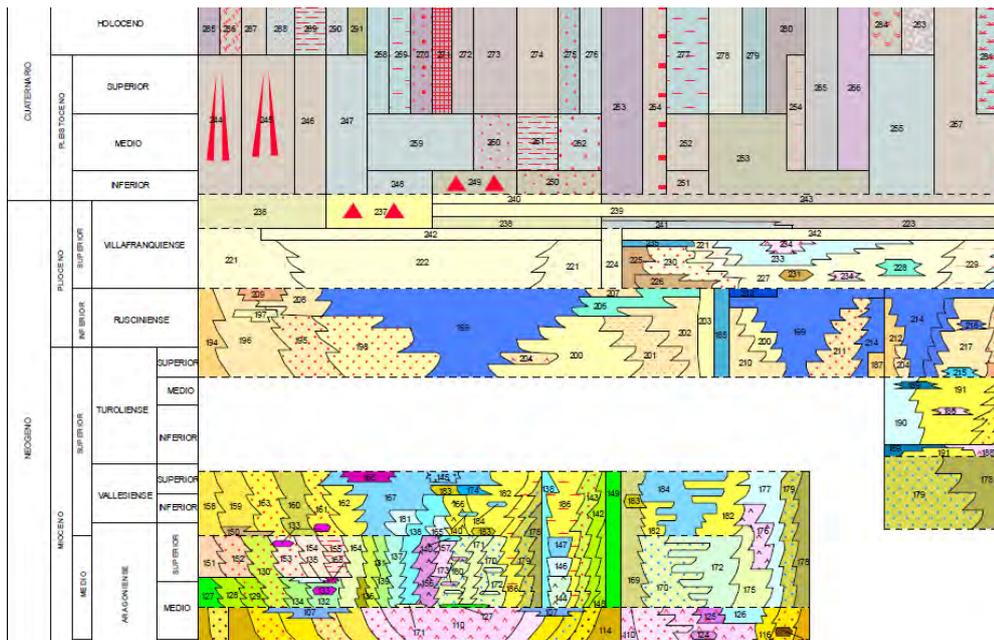
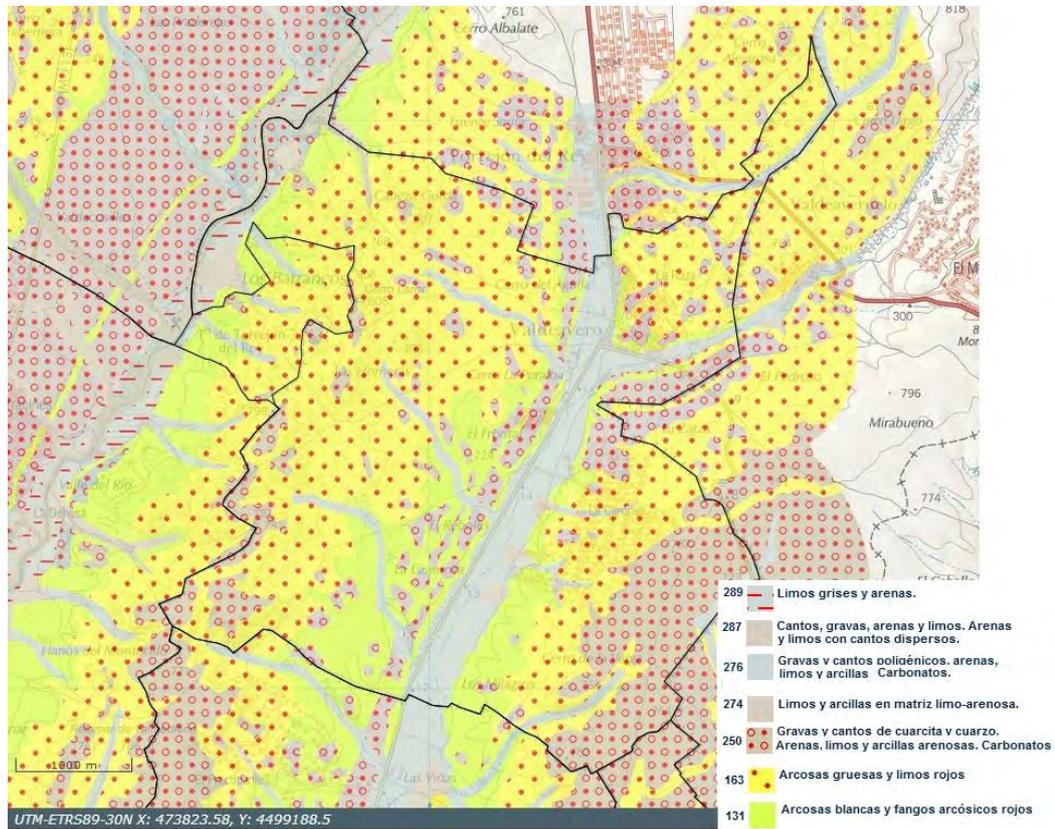


Figura 9 : Geología.

1.2.6. **LITOLOGÍA.**

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

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

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

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

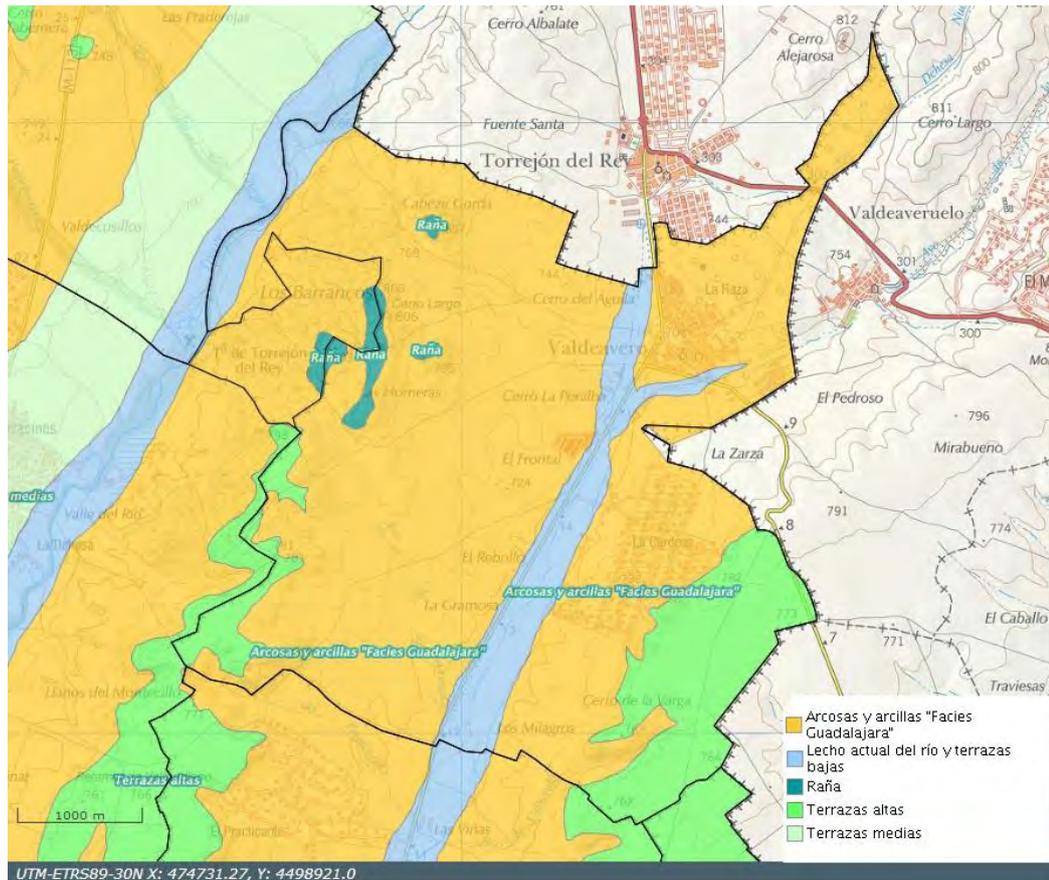


Figura 10 : Litología.

1.2.7. SUELOS

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

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

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

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

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

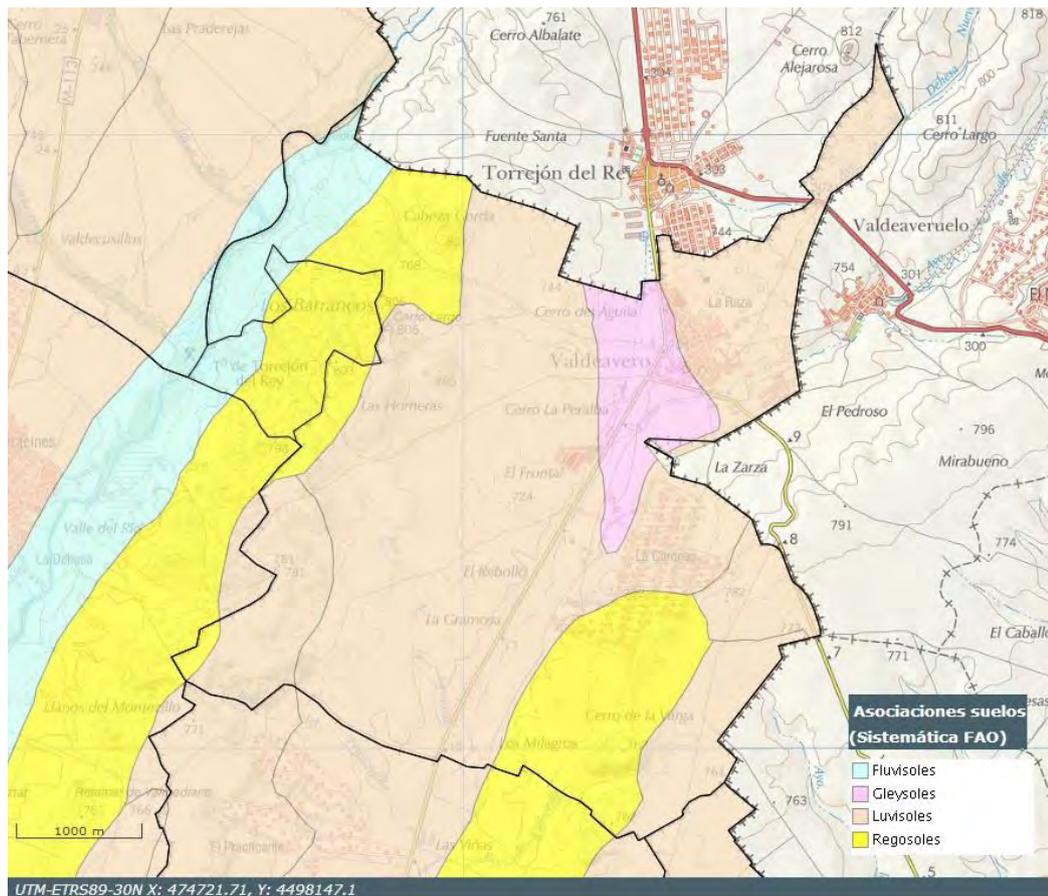


Figura 11 : Edafología.

1.2.8. **HIDROLOGÍA.**

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

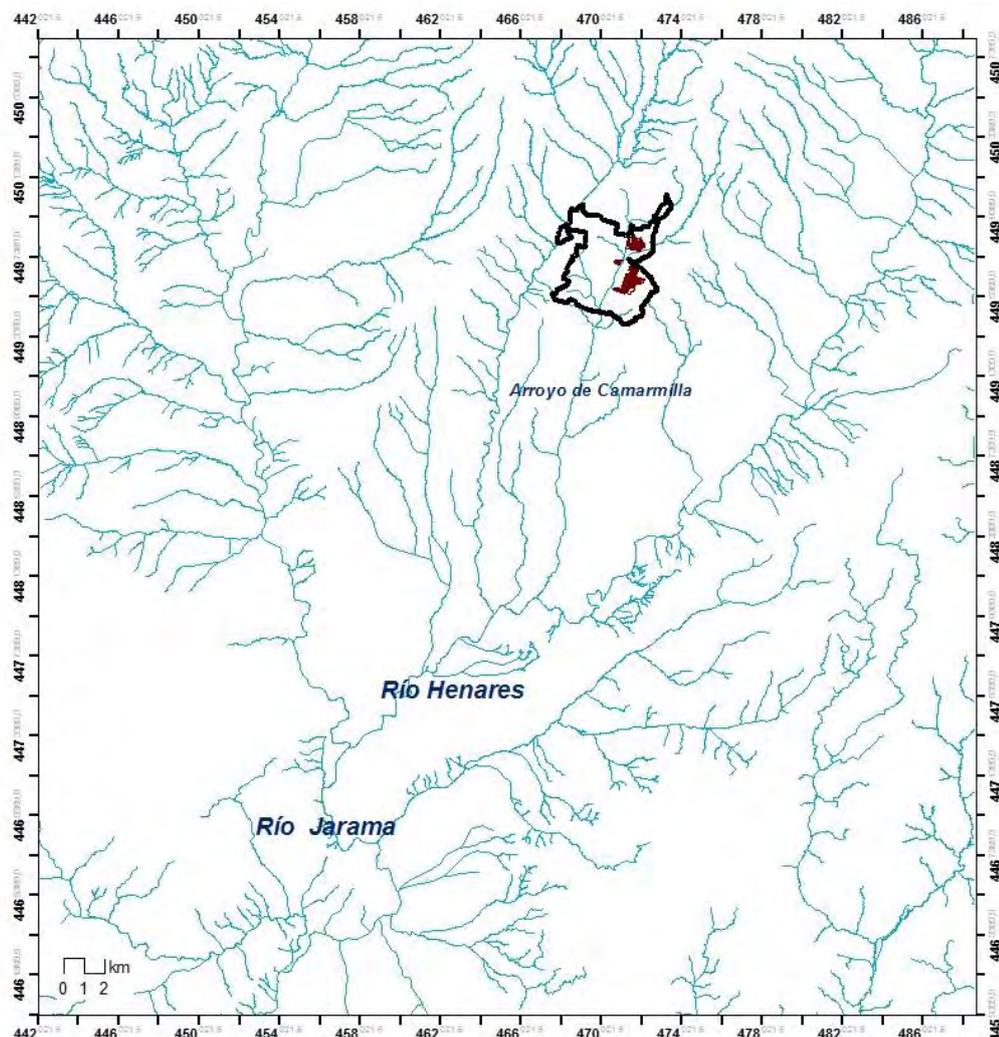


Figura 12 : Esquema hidrográfico.

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

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

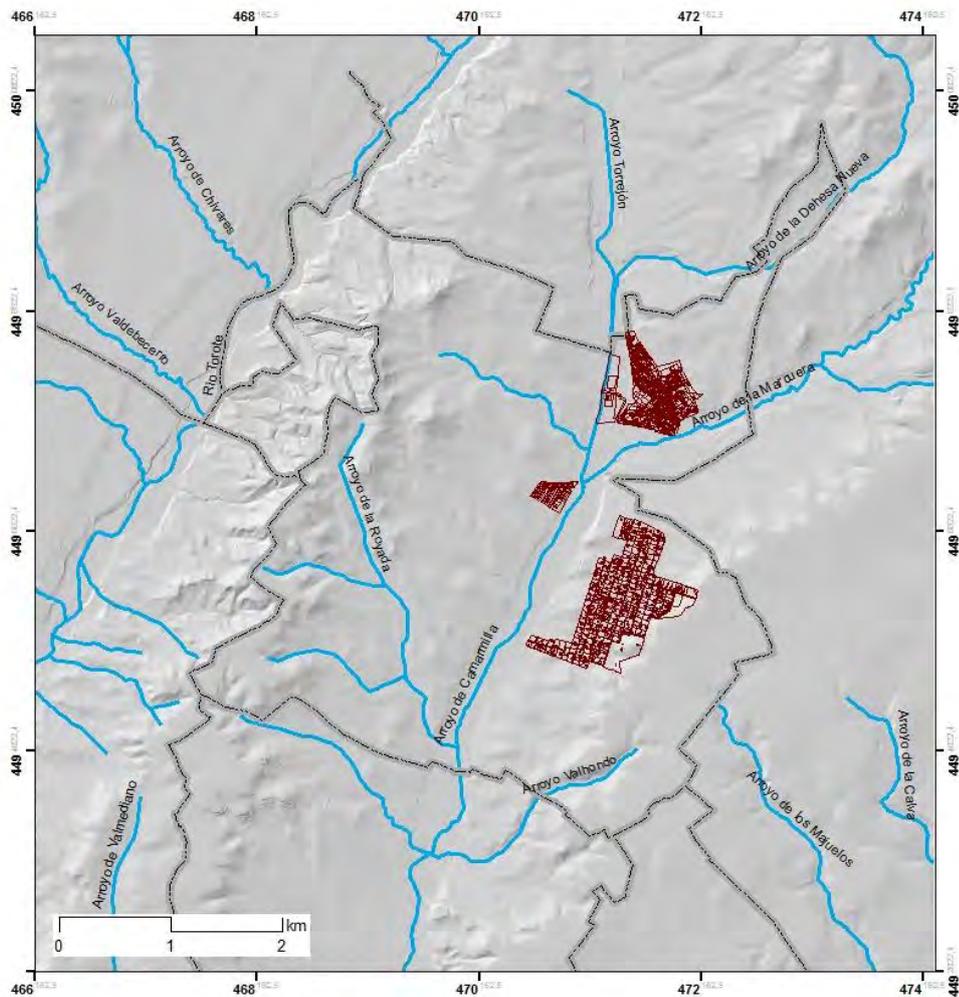


Figura 13 : Hidrografía del término municipal.

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

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

1.3. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.

1.3.1. ASPECTOS GENERALES.

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

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

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

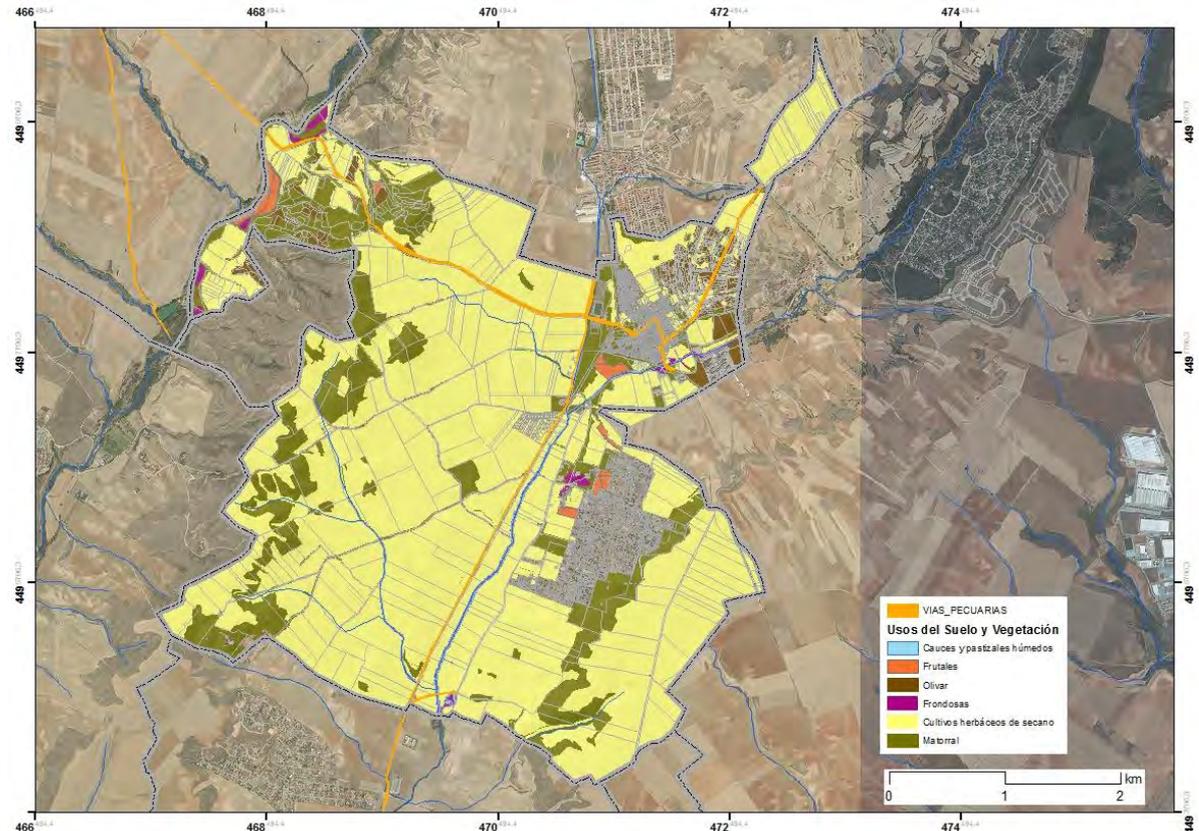


Figura 14 : Usos del suelo según el Segundo Inventario Forestal Nacional.

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

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

1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

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

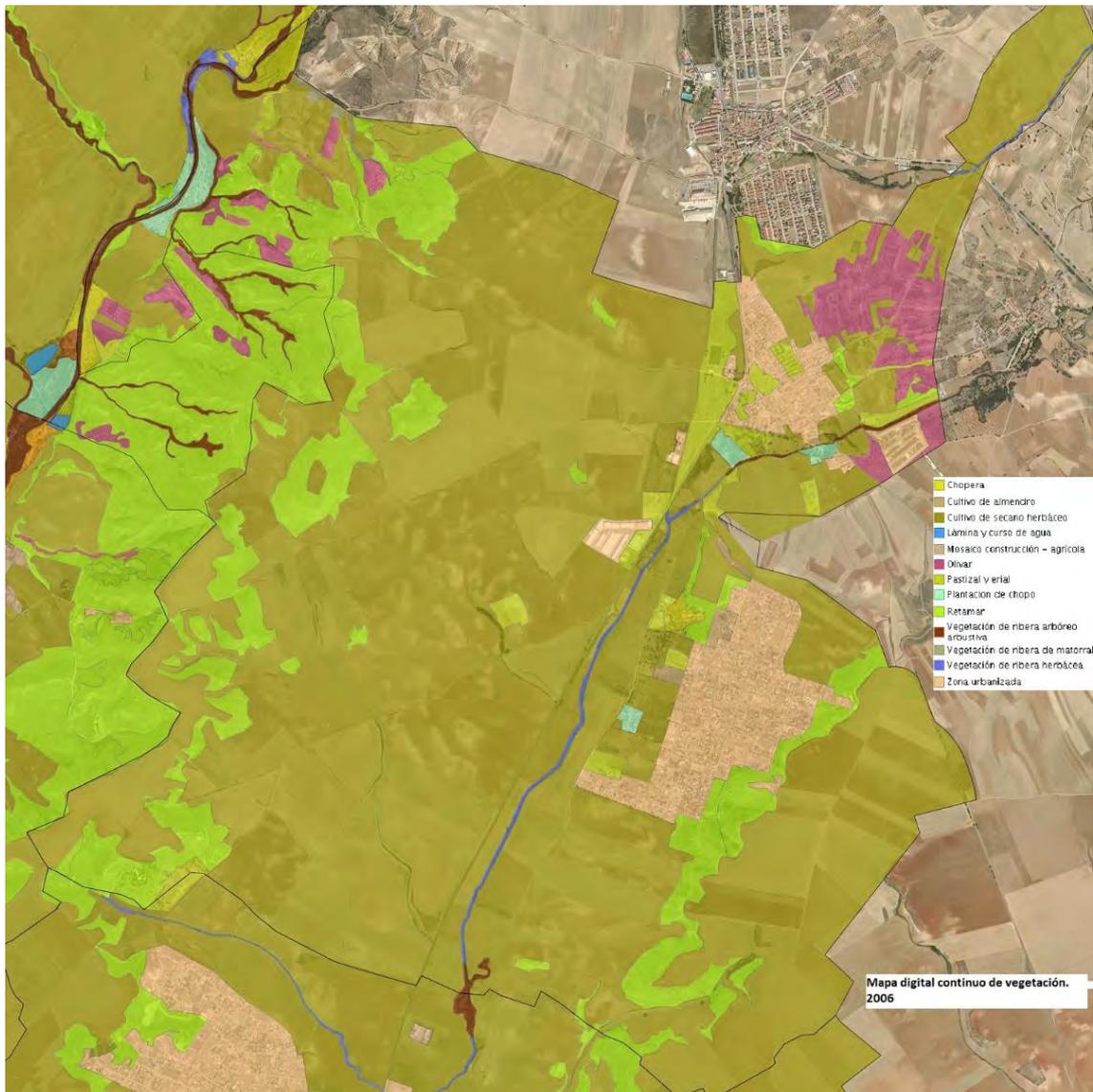


Figura 15: Unidades de vegetación.

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

1. Retamares:

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

2. Pastizales y eriales:

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

3. Vegetación de ribera arbóreo-arbustiva:

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

4. Cultivos agrícolas de secanos

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

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

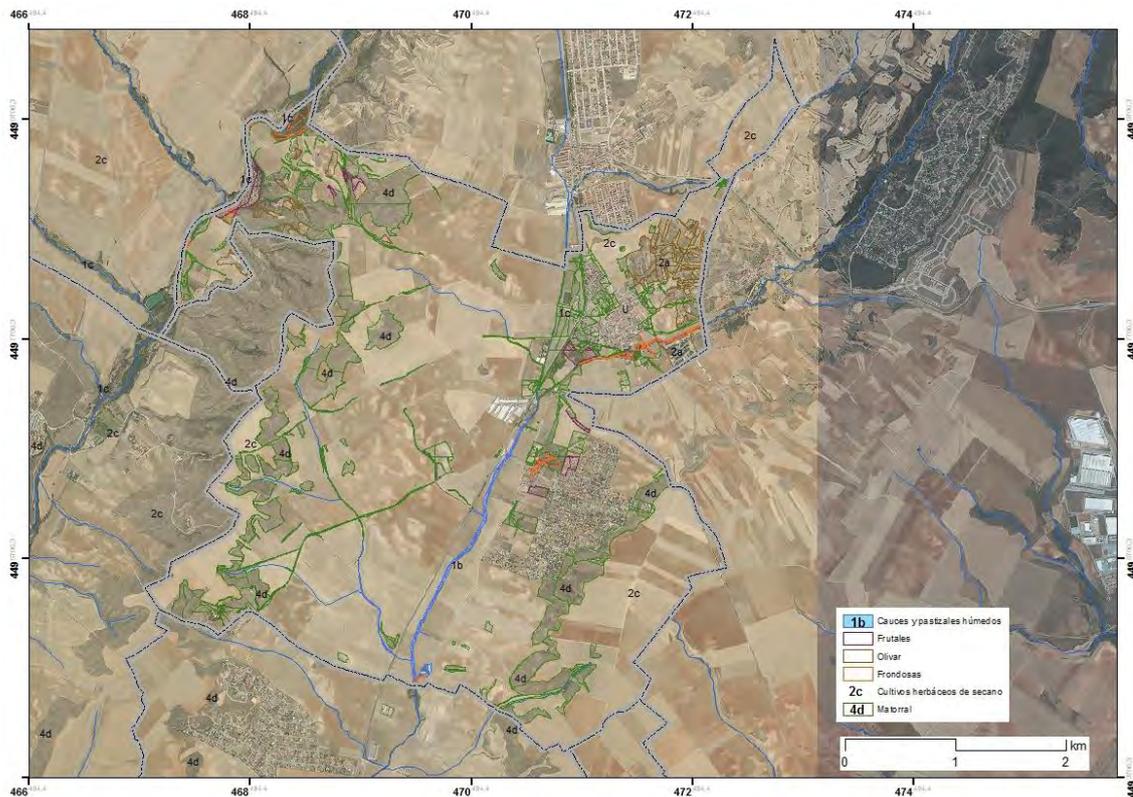


Figura 16: Usos del suelo sobre ortofoto del término municipal.

1.3.3. HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO

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

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

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

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

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

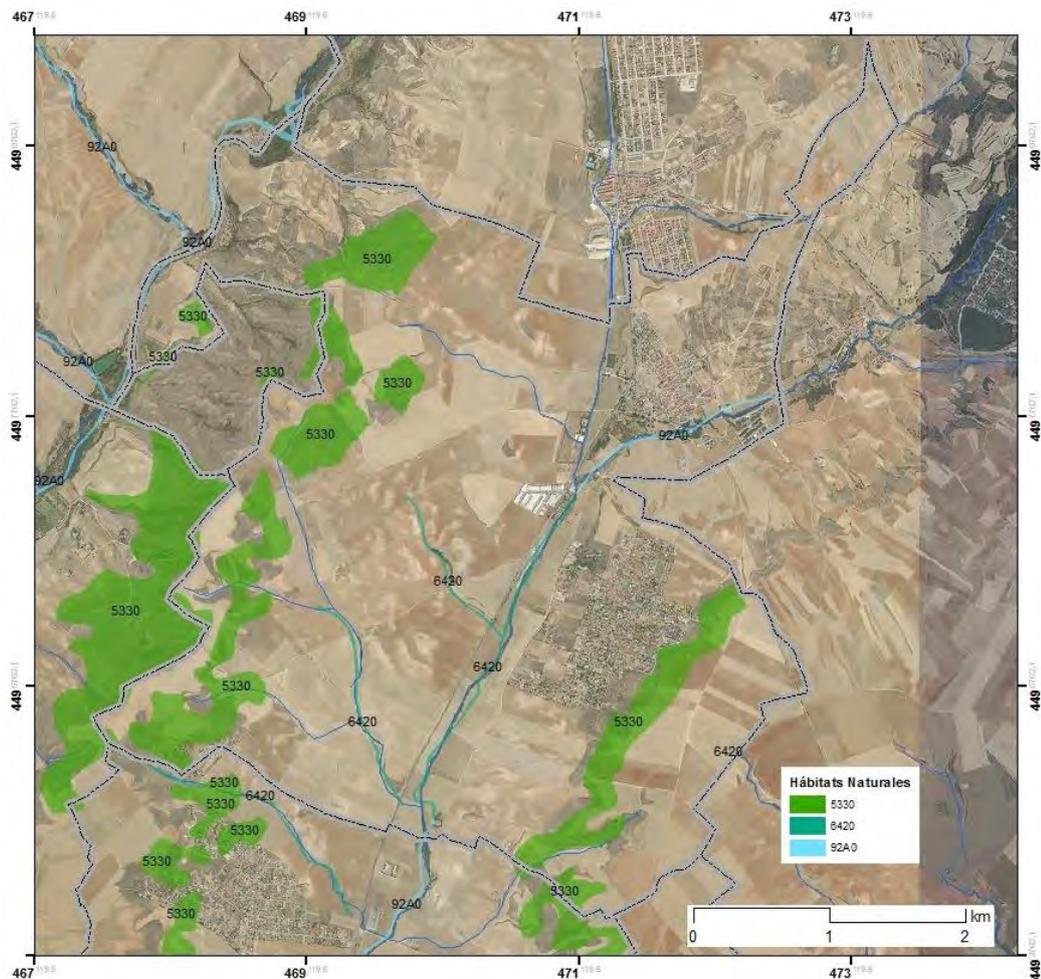


Figura 17: Hábitats naturales de Interés Comunitario.

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

1. 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

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

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

Los prados húmedos son comunidades de hierbas altas (gramíneas, juncáceas y ciperáceas en su mayoría) que necesitan que la capa freática sea accesible a las raíces durante todo el año. Por este motivo permanecen verdes durante el verano. Forma bandas estrechas en las orillas de ríos, arroyos y lagunas y pueden evolucionar hacia alamedas de *Populus alba*. También son habituales en hondonadas que acumulan agua durante las lluvias. Tienen una gran riqueza florística y ocupan una superficie importante a lo largo del arroyo Camarmilla y otros arroyos del municipio.

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

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

1.3.4. ÁRBOLES SINGULARES.

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

1.4. FAUNA.

1.4.1. ASPECTOS GENERALES

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

Para el conocimiento de la fauna del municipio se ha acudido a datos obtenidos en el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”. A continuación se reproduce aquellos aspectos del Plan de Gestión relevantes para el Plan General de Valdeavero.

El Espacio Protegido Red Natura 2000 es un territorio de notable valor y relevancia para la conservación de especies de fauna esteparia, forestal y acuática, así como de sus hábitats. La fauna forestal y acuática de interés comunitario aparece asociada principalmente a la vegetación de ribera de los ríos Torote, Henares y Jarama. También existen importantes comunidades forestales asociadas a diversos parches de vegetación esclerófila de quercíneas y matorrales de leguminosas. La fauna esteparia aparece ligada a los cultivos cerealistas existentes incluidos en el Espacio Protegido, y en menor medida a pequeños regadíos (principalmente, cultivos de alfalfa).

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

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

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

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

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

1.4.2. **ESPECIES CLAVE**

El Espacio Protegido acoge un gran número de especies de fauna, tanto de aves como de otros grupos taxonómicos, que le proporcionan un alto valor de conservación. Según los censos de vertebrados más recientes, en el Espacio Protegido conviven de una manera regular un mínimo de 239 taxones, de los que 153 corresponden a aves. De ellos, 36 especies de aves son consideradas de interés comunitario de conservación, además de otras 13 especies de vertebrados diferentes a aves. En resumen, son 49 especies de vertebrados las que justificaron la declaración de los Espacios Red Natura 2000 propuestos en los interfluvios del Jarama y Henares. Un grupo representativo de estas será considerado en el Plan de Gestión como especies clave para evaluar los objetivos de

aplicación del mismo (tabla 1). Para la elección de estas especies se ha tenido en cuenta su condición de “especies paraguas”, cuyos requerimientos ecológicos engloban las necesidades ambientales de la mayoría de las especies de interés comunitario que dieron lugar a la declaración de los espacios protegidos.

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

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

1.5. PAISAJE

1.5.1. APROXIMACIÓN A LA VALORACIÓN DEL PAISAJE

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

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

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

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

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

1.5.2. CARACTERIZACIÓN INICIAL

El paisaje ofrece pocos contrastes, estando el 90% del territorio no urbanizado dedicado a la explotación agrícola. Este uso agrario tradicional fundamentado en la explotación agrícola de secano ha hecho de Valdeavero un municipio paisajísticamente monótono, y escasamente arbolado.

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

1.5.3. ENFOQUE DEL ANÁLISIS

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

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

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

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

1.5.4. TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE

El Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid identifica el término municipal dentro del Tipo de Paisaje 46: Campiñas del

Jarama – Henares. Este tipo de paisaje comprende el territorio localizado entre ambos ríos y se define como un paisaje de campiñas, modeladas sobre los materiales detríticos neógenos de la cuenca sedimentaria.

Valdeavero muestra algunas de las características de este tipo de paisaje, ejemplar de las campiñas de labor de secano de la Comunidad de Madrid. Los cultivos de secano se complementan con la aparición de otros cultivos –siendo el olivar el principal en el caso de Valdeavero-; en las zonas de más pendiente, con amplias zonas de retamares; así como con la aparición puntual de vegetación de ribera, especialmente en el río Torote. Todos estos elementos, si bien puntuales, otorgan diversidad al paisaje.

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

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

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

1.5.4.1. EL ATLAS DE MEDIO AMBIENTE 2007.

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

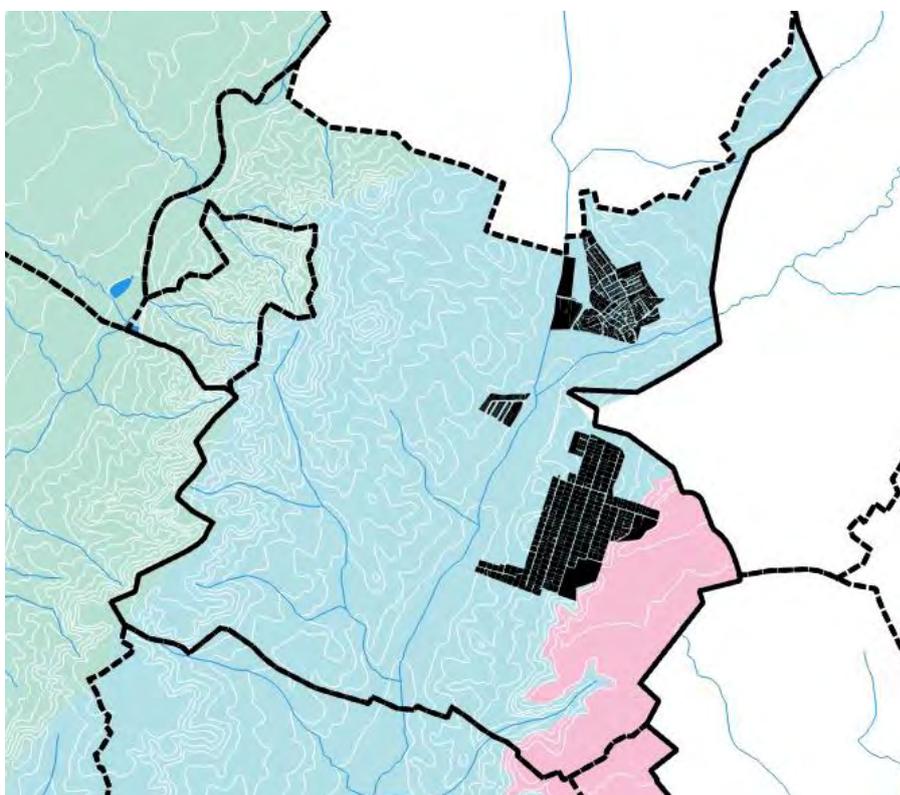


Figura 18: Unidades de Paisaje en el Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Arroyo de Camarmilla	
Ribatejada	
Meco	

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

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

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

1.5.4.2. EL ESTUDIO DE PAISAJE 2006.

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

1. **La Unidad 46.2.** Labores del alto valle de Camarmilla tiene una superficie de 2.462 Ha. Comprende el valle y las cuevas tendidas del Arroyo Camarmilla, desde el límite de la Comunidad hasta las inmediaciones de Camarma de Esteruelas, por lo que abarca la parte norte de la unidad H02. Arroyo de Camarmilla recogida en el Atlas.
2. **La Unidad 46.6.** Sotos y cuevas con labor de la margen izquierda del Torote, con una superficie de 1.846 Ha, comprende los términos municipales de Ribatejada, Fresno de Torote y Daganzo, limitándose su presencia en Valdeavero al extremo

noroeste. Coincide por tanto con la recogida como unidad H01. Ribatejada, si bien esta última se extiende también a la margen derecha del río.

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

1.5.4.3. CONCLUSIONES

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

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

1.5.5. **CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE**

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

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

1.5.5.1. VISIBILIDAD

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

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

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

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

1.5.5.2. CALIDAD VISUAL

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

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

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

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

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

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

1.5.5.3. FRAGILIDAD

La fragilidad visual se puede definir como “la susceptibilidad de un territorio al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él”. Es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. La fragilidad visual de un paisaje es función inversa de la capacidad de absorción que un territorio es capaz de hacer de las alteraciones sin pérdida de su calidad.

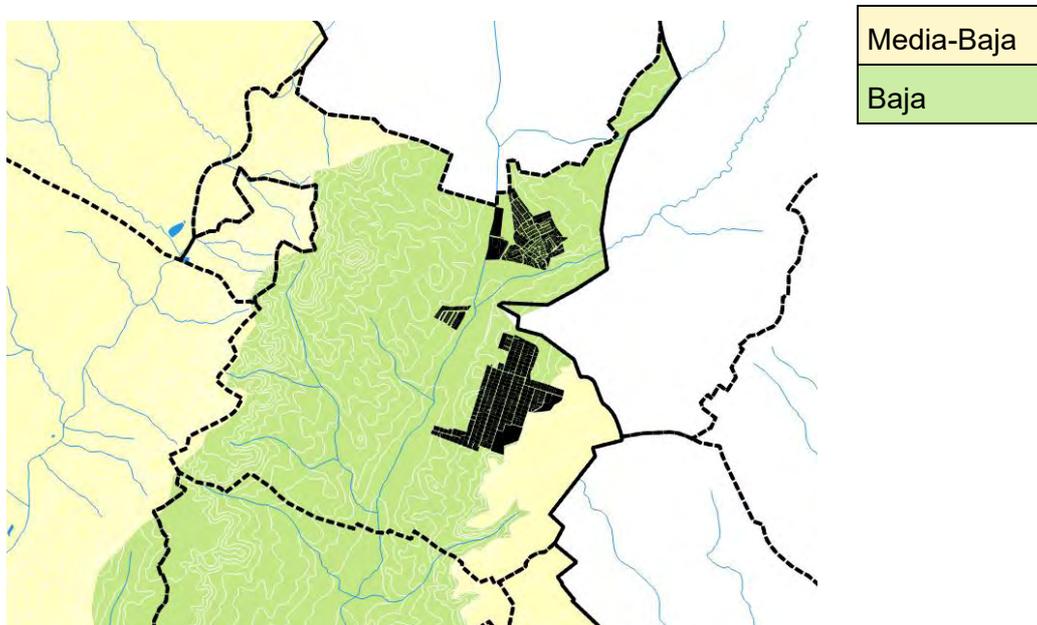


Figura 19: Fragilidad del Paisajes

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

1.5.6. ANÁLISIS DE LAS CUENCAS VISUALES

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

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

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

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

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

A. CABEZA GORDA

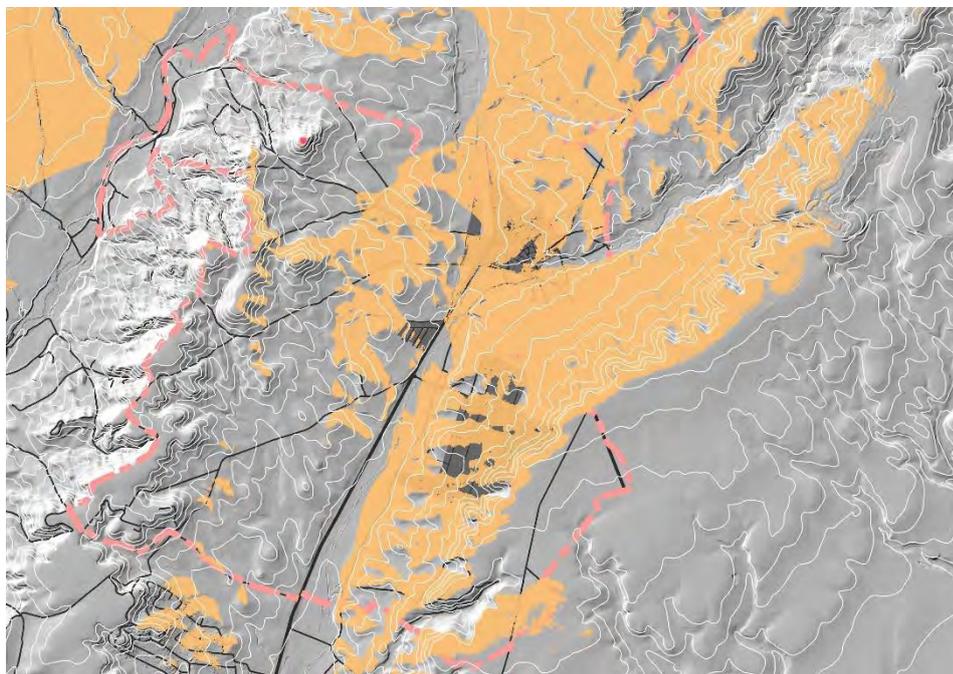


Figura 20:: Cuenca visual desde Cabeza Gorda

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

B. EL PALOMAR

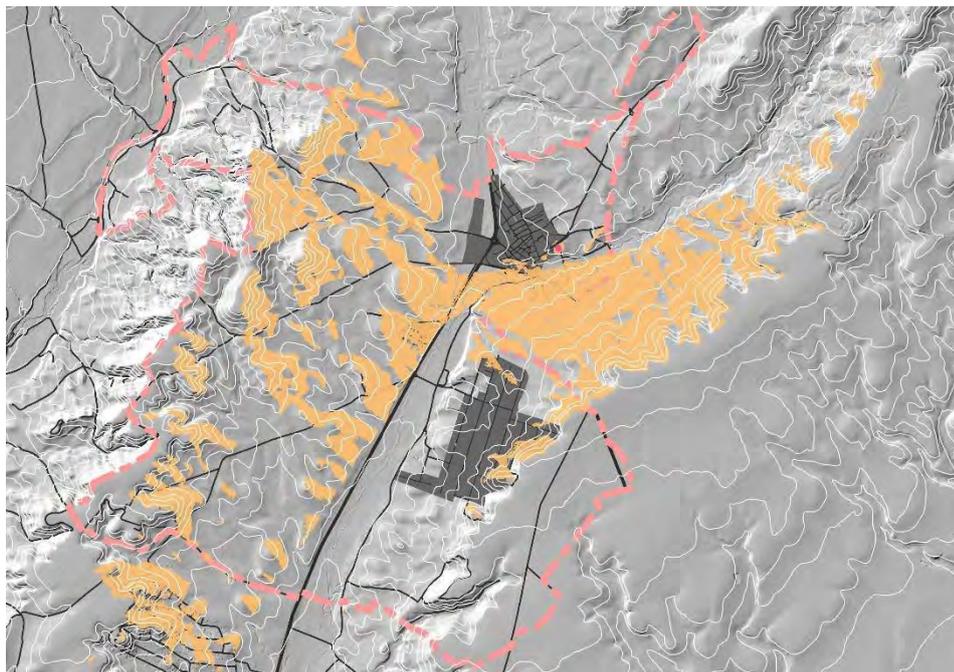


Figura 21: Cuenca visual desde El Palomar

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

C. LA CARDOSA

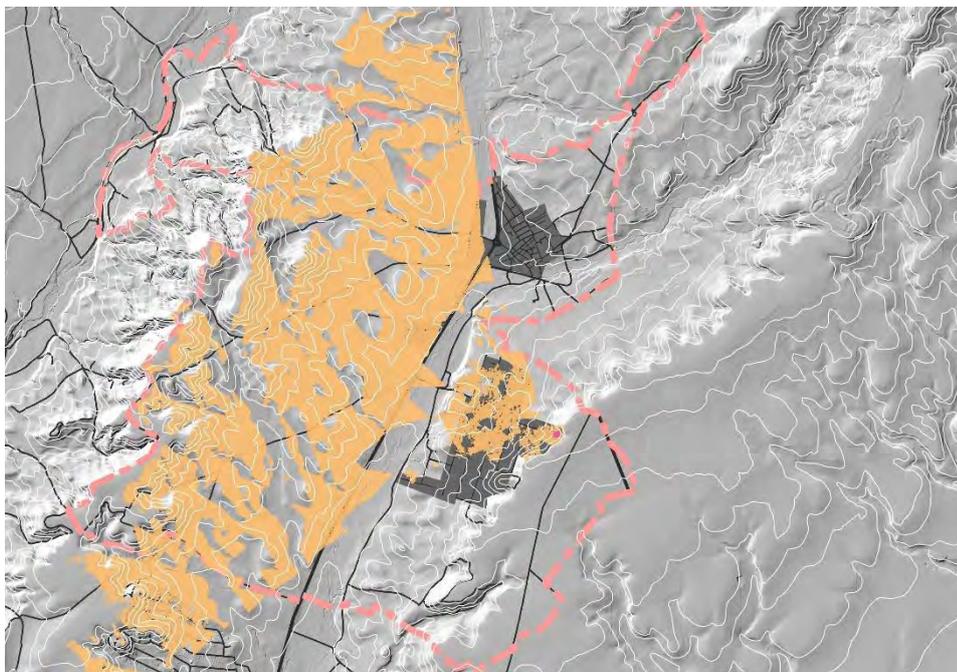


Figura 22:: Cuenca visual desde La Cardosa

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

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

D. LA CARRETERA M-119

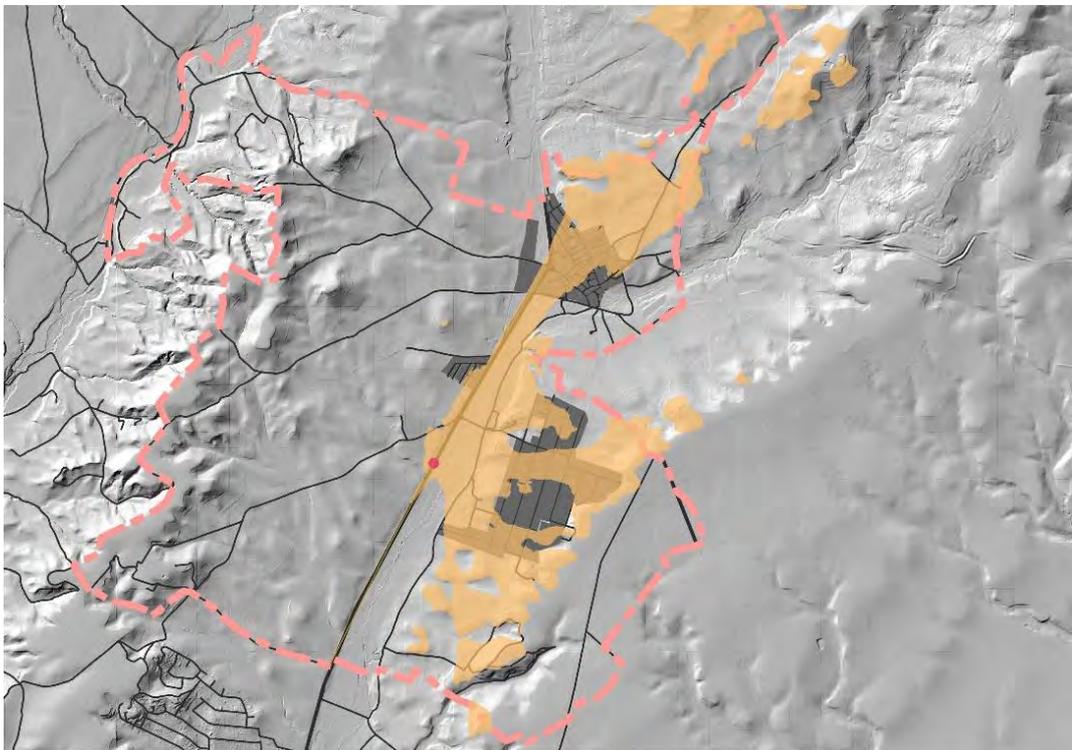


Figura 23:: Cuenca visual desde M-119

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

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

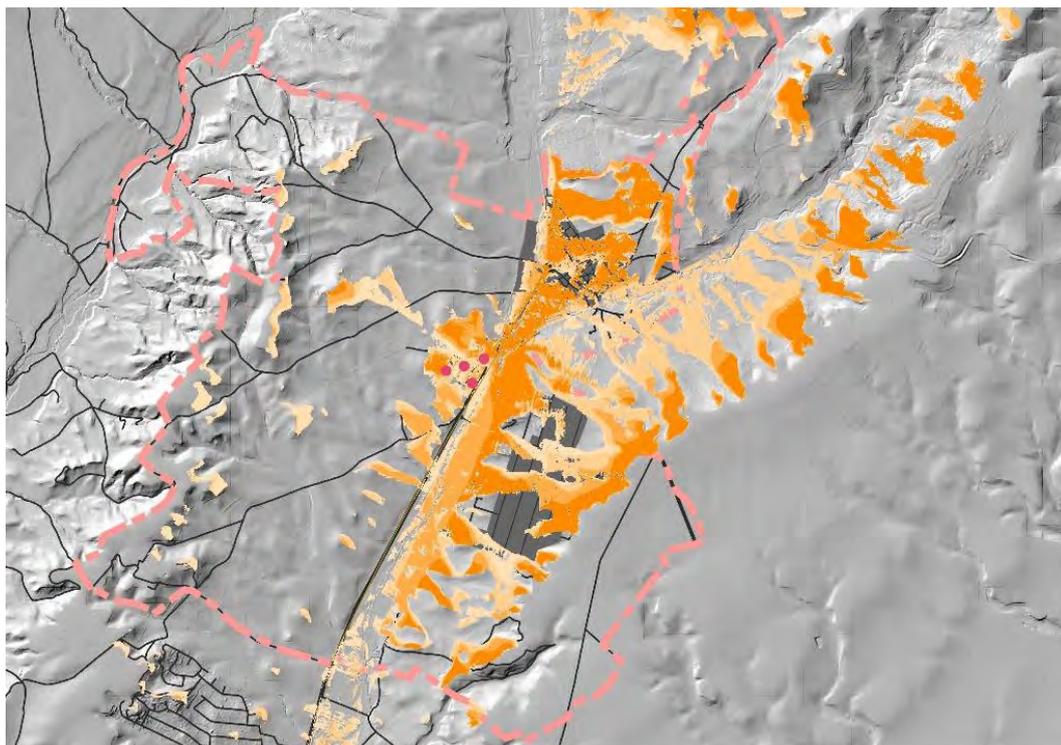


Figura 24: Cuenca visual inversa del Polígono.

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

E. INTERVISIBILIDAD

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

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

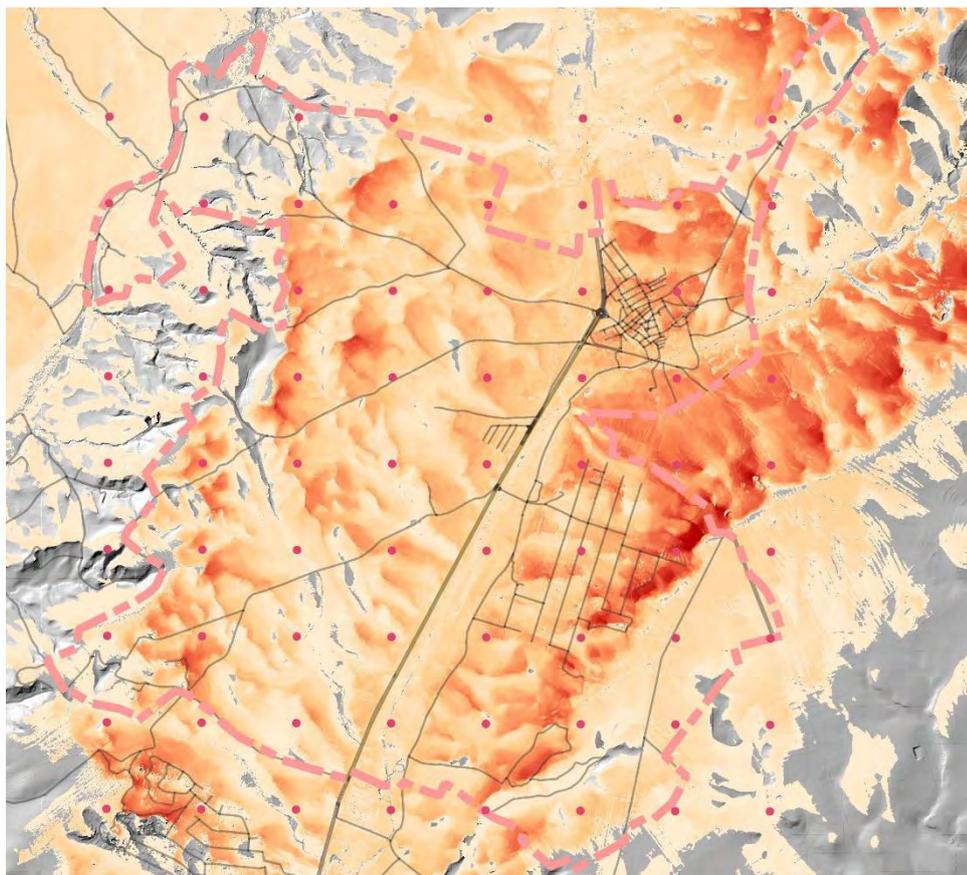


Figura 25: Mapa de intervisibilidad del término municipal.

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

1.6. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1.6.1. VINCULACIONES CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO

El territorio municipal de Valdeavero está afectado por una serie de normativas sectoriales e instrumentos de planificación ambiental y territorial, que vinculan al planeamiento urbanístico condicionando su ordenación y sus determinaciones normativas. Entre ellas cabe destacar:

1. Espacios Protegidos Red Natura 2000.
2. Vías Pecuarias.
3. Cauces principales.
4. Carreteras.
5. Planificación Hidrológica.

1.6.2. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

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

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

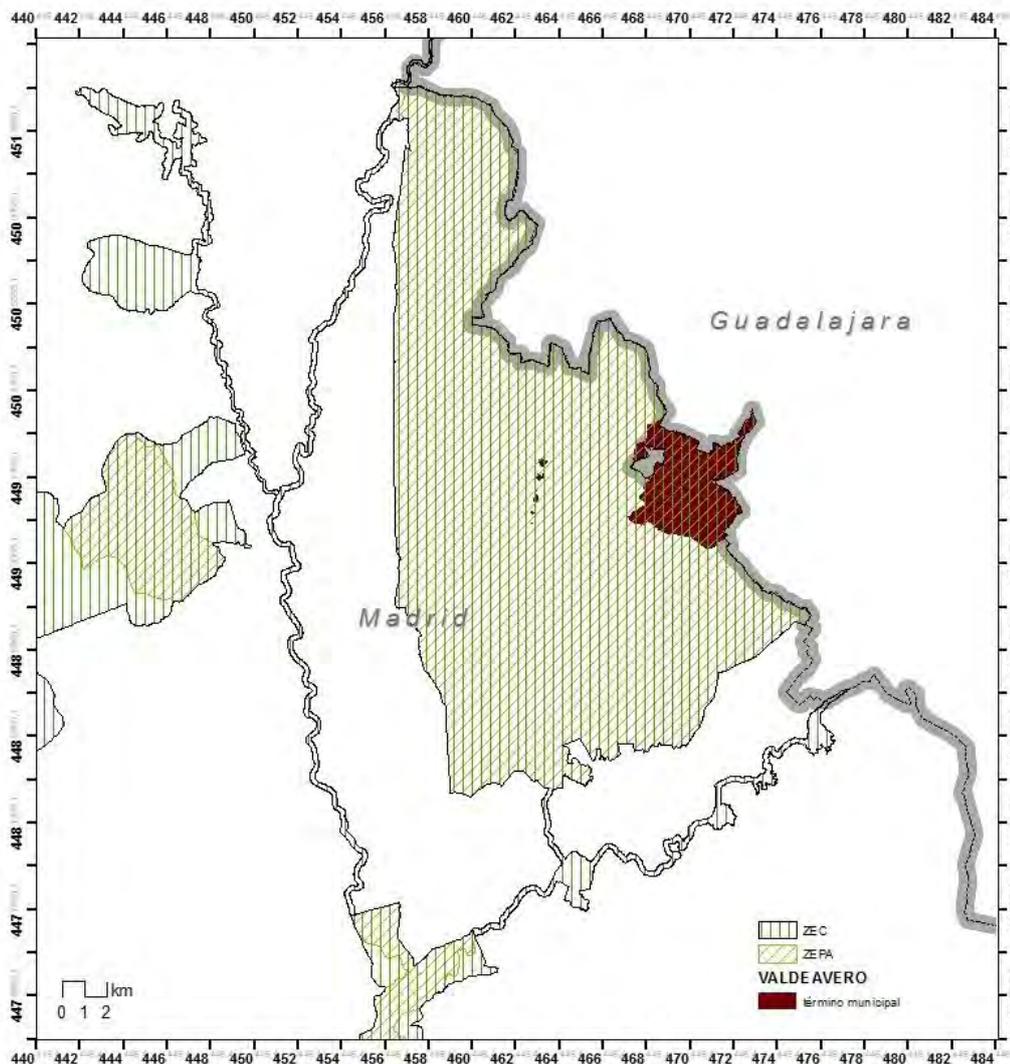


Figura 26: Valdeavero dentro de la Red Natura 2000.

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

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

Dando cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley 42/2007, la Comunidad de Madrid declaró Zona Especial de Conservación (ZEC) el LIC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, aprobándose simultáneamente el Plan de Gestión de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”. La resolución se formalizó mediante el Decreto 172/2011 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 290 de 7/12/2011).

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

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

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

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

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

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

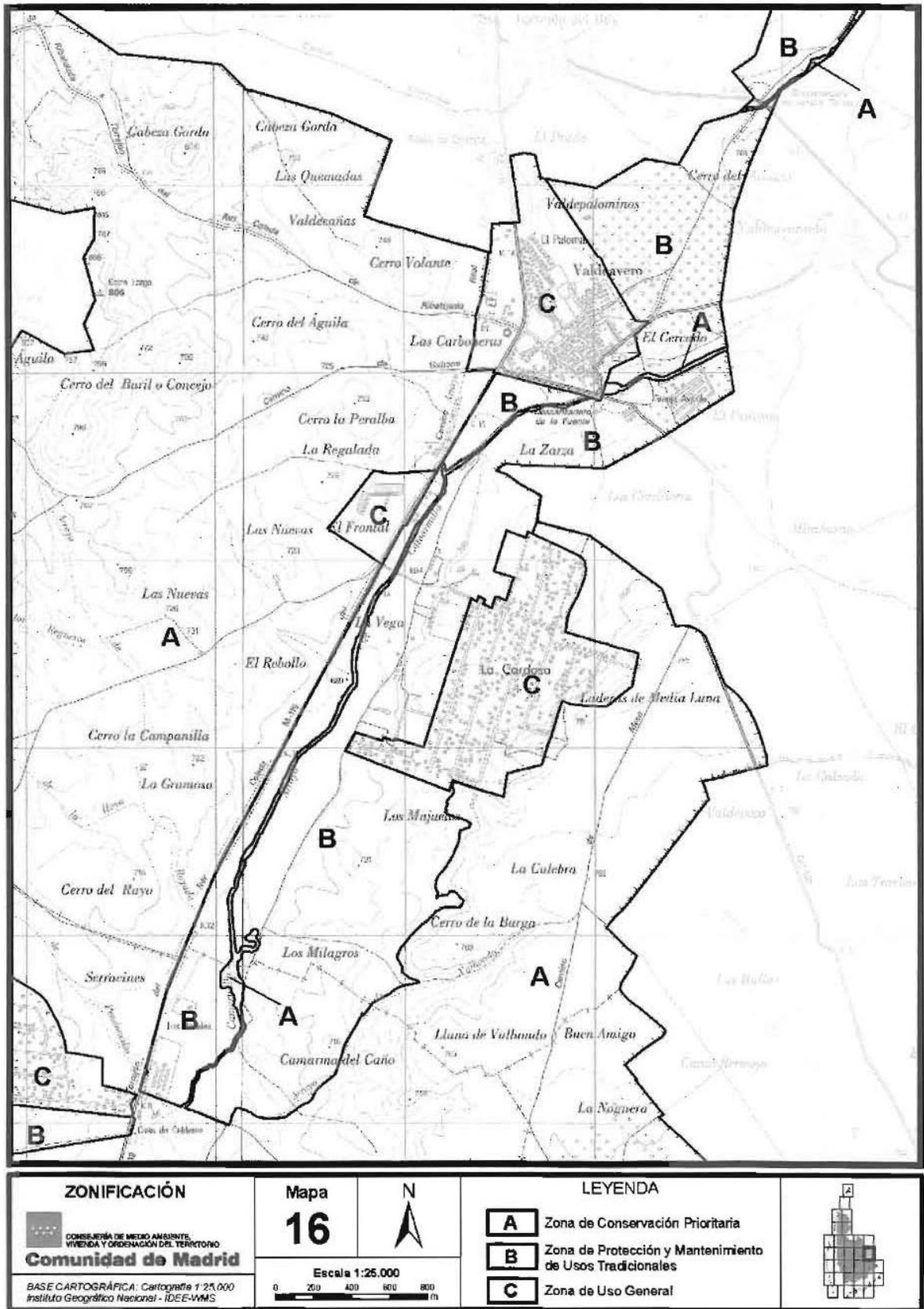


Figura 27: PRUG DE LA ZEC Y ZEP Ríos Jarama y Henares. Plano de Zonificación.

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

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

1.6.3. VÍAS PECUARIAS.

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

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

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

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

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



Figura 28: Vías Pecuarias en el entorno del casco.

1.6.4. CAUCES PRINCIPALES.

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

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

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

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



Figura 29: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años del Arroyo Camarmilla.

1.6.5. **CARRETERAS**

En el municipio se encuentran las siguientes carreteras:

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

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

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

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

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

1.6.6. **PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO**

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

(...) para evitar que factores coyunturales como la situación actual de incertidumbre de las tasas de crecimiento de la población que deberían considerarse a futuro,

podieran derivar en situaciones de vulnerabilidad, se propone en esta revisión del plan hidrológico mantener para el horizonte 2021 una asignación de recursos para abastecimiento urbano equivalente a la realizada para el horizonte 2015 en el PHT2014 (...)

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

Conforme a dichos cuadros, el municipio de Valdeavero está en la UDU “Sistema Torrelaguna”, gestionado por el Canal de Isabel II, con una asignación de 0,195 hm³/año para 2015.

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

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

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. ANTECEDENTES

2.1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y SUS REVISIONES

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



Figura 30: Superposición sobre ortofoto de las NNSS-86. Casco urbano y urbanización La Cardosa.

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

No obstante, el Ayuntamiento no tuvo conocimiento formal de la sentencia y de su ratificación hasta 2013, por lo que hasta esa fecha las NNSS de 1996 fueron consideradas como plenamente eficaces. Así pues, durante casi 20 años el municipio fue encauzando su desarrollo urbanístico conforme a las previsiones y determinaciones de las NNSS-96, ejecutándose numerosas unidades de ejecución, desarrollándose actuaciones como el Polígono Industrial de El Frontal, realizándose actuaciones de regularización previstas en la urbanización de la Cardosa, etc.

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

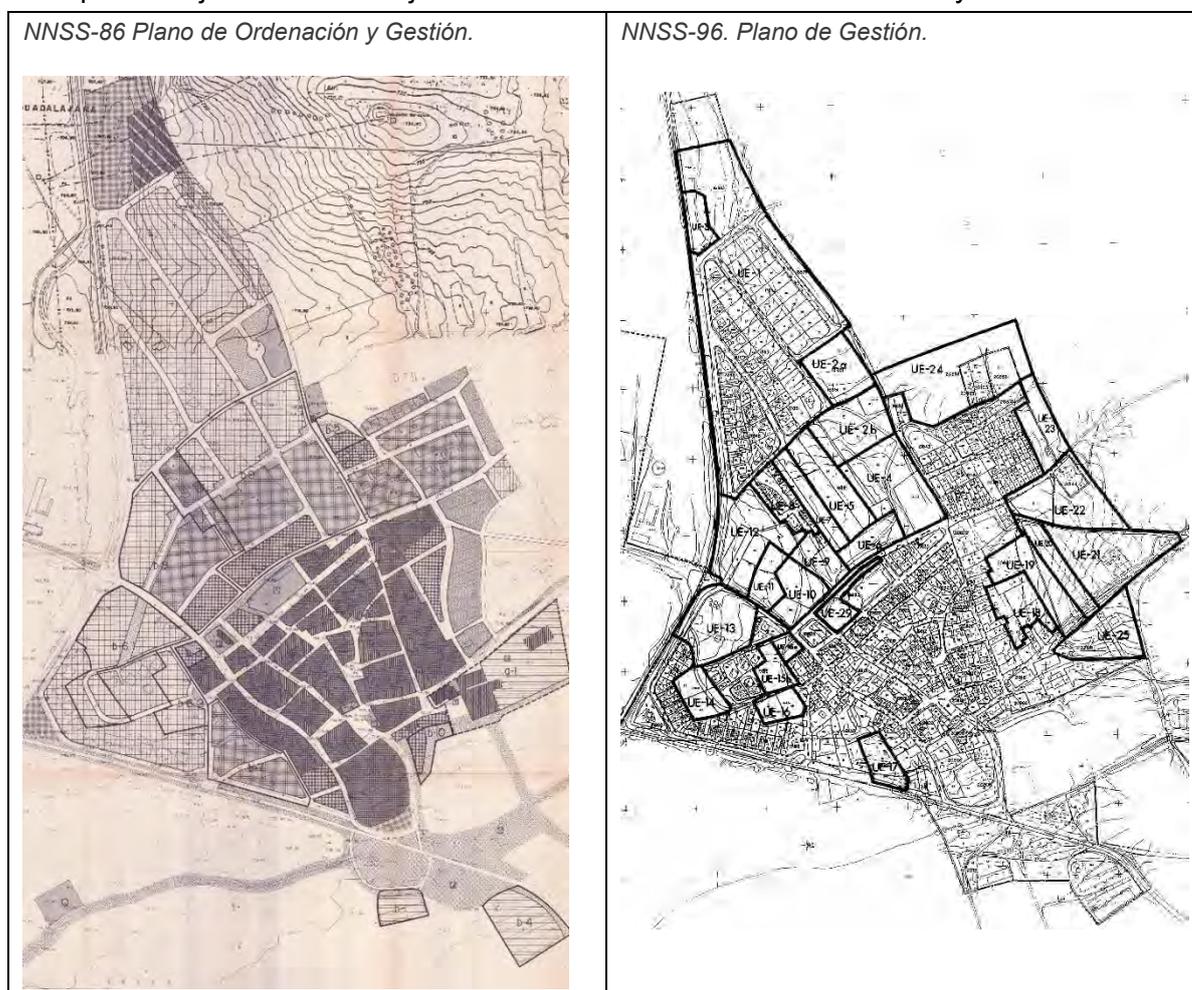


Figura 31: Comparación NNSS-86 y NNSS-96

2.1.2. **LA SENTENCIA DEL TSJM DE 2002.**

El recurso que se estima fue presentado por la **propietaria de unas parcelas de la urbanización ilegal “La Cardosa”** que el PONP de 1988 incluía completamente dentro de su ámbito, pero que **las NNSS-96 excluyeron parcialmente** dejando una parte en suelo

no urbanizable, e introduciendo el resto en la Unidad de Ejecución UE-27 “Ampliación de la Cardosa”.

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

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

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

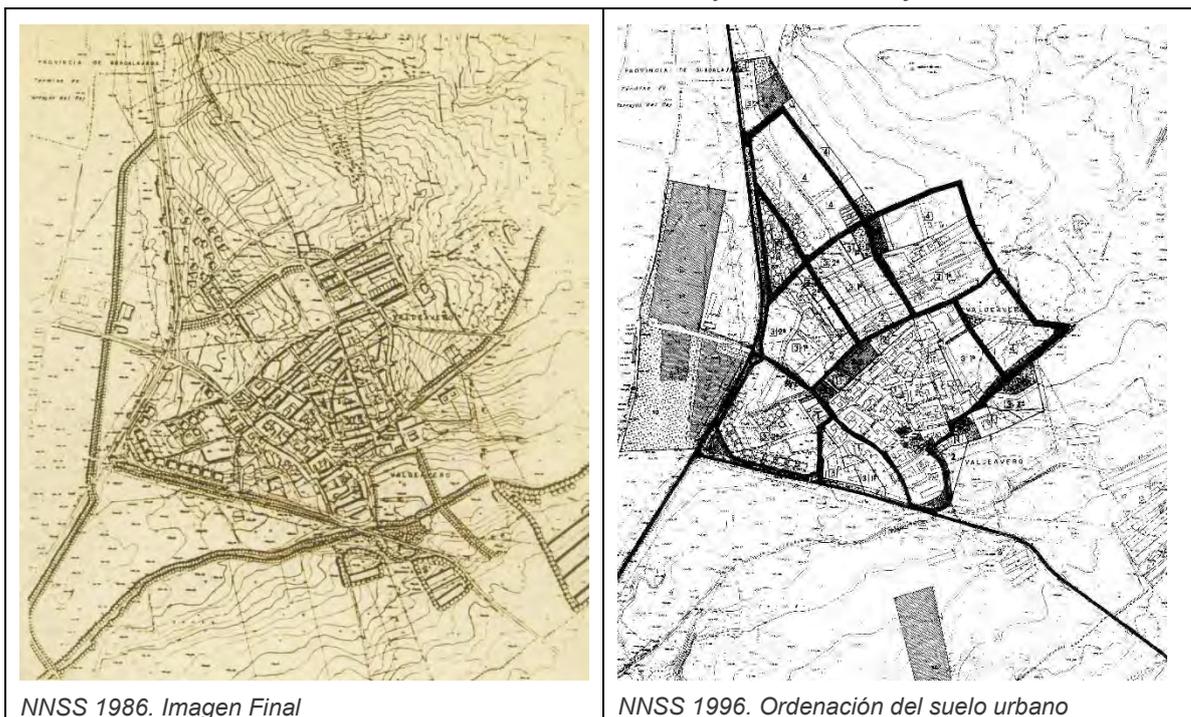


Figura 32: Comparación NNSS-86 y NNSS-96

2.2. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1986

2.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las NNSS de 1986, vigentes en la actualidad tras la anulación de las de 1996, contemplan una serie de criterios y objetivos de ordenación que a continuación se transcriben literalmente de su memoria.

1. *“Reafirmar el carácter agrícola del término como futuro económico social deseable y posible.*
2. *Proteger la alta calidad ambiental y paisajística del medio natural, potenciando sus aspectos más característicos para el disfrute de la colectividad local y visitante.*
3. *Revitalizar invariantes culturales del casco, tanto desde la morfología de su tejido como desde las tipologías arquitectónicas; y valorar sus características en orden a hacerlas asequibles y comprensibles, y por esta vía interesar a la sociedad rural en su legado arquitectónico.*
4. *Orientar un crecimiento, posible dentro de la estructura de la propiedad, razonable del casco que suture y complete las actuaciones puntuales periféricas que bajo la cobertura de las Normas anteriores, excesivamente amplias, ha permitido éste inestructurado crecimiento todavía reparable.*
5. *Destacar zonas concretas de interés sobre las que ofrecer propuestas realizables, bien en el conjunto de los sistemas generales del Planeamiento, o bien por actuaciones de Rehabilitación inmediatamente viables.*
6. *Crear una estructura superpuesta a la actual que de forma sutil y sin alterar el carácter ambiental del municipio, ofrezca itinerarios, enclaves o valoración de elementos, conjuntos y paisajes urbanos y rurales que permitan una lectura más-clara de estos aspectos hoy ya evidentes, o permita una percepción estática o dinámica inédita de los mismos.*
7. *Actuar con medidas de Planeamiento y diseño sobre enclaves degradados (La Cardosa) o simplemente, sin estructura suficiente espacial o cultural (Polígono 8 y determinados enclaves industriales y habitacionales).”*

2.2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Desarrollando los anteriores criterios, estas NNSS establecen una clasificación del suelo diferenciando únicamente Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano, renunciando a clasificaciones de Suelo Urbanizable.

El suelo no urbanizable se clasificaba a su vez en cuatro categorías:

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

2.2.3. EL SUELO URBANO

Por otra parte, en el suelo urbano se planteaban un total de 7 zonas de ordenanza, con las siguientes características:

1. Zona A: Protección Especial. 1,20 m²c/m²s.
2. Zona B: Protección de Casco Consolidado. 1,20 m²c/m²s.
3. Zona C: Completación urbana. 1,00 m²c/m²s.
4. Zona D: Colonia Urbana. 0,7 m²c/m²s.
5. Zona E: Ciudad Jardín. 0,45 m²c/m²s.
6. Zona F: Transición urbano-rústica. 0,50 m²c/m²s.
7. Zona G: Industria Agropecuaria. 0,35 m²c/m²s.

Se clasificaban como suelo urbano tres enclaves aislados al sur del casco, ocupados por industrias agropecuarias. La más importante correspondía a las instalaciones de DAGU, explotación avícola de producción de huevos; la más importante de la Comunidad de Madrid.

Así mismo, dentro del suelo urbano las NNSS-86 definían un total de doce unidades de actuación. Para cuatro de ellas se proponían usos agropecuarios, en correspondencia con instalaciones existentes; otras siete preveían para usos residenciales de baja densidad (ordenanzas D y E); y una se planeaba para usos residenciales y agropecuarios.

Num. Orden	IDENTIF UA.	USO PREDOMINANTE	CESIONES		APROV. LUCRATIVO
			Uso	m ²	
1	UA- a1	Agropecuario+Residencial	Plz.palac		8000 m ²
2	UA-b 1	Industria Agropecuaria	Z.verde	350	0,35m ² /m ²
3	UA-b 2	Resid.Completacion Urbana	Z.verde	600	1 m ² /m ²
4	UA-b 3	Resid.Completacion Urbana	Z.verde	250	950 m ²
5	UA-b 4	Industria Agropecuaria	Z.verde	n/c	0,35m ² /m ²
6	UA-b 5	Industria Agropecuaria	Z.verde	n/c	0,35m ² /m ²
7	UA-b 6.1	Resid. Ciudad jardín	Z.verde	1.120	0,45m ² /m ²
8	UA-b 6.2	Resid. Ciudad jardín	Z.verde	820	0,45m ² /m ²
9	UA-b 7	Resid. Colonia Urbana	viales	n/c	0,70m ² /m ²
10	UA-b 8	Resid. Colonia Urbana	viales	n/c	0,70m ² /m ²
11	UA-b 9	Resid. Colonia Urbana	viales	n/c	0,70m ² /m ²
		Ciudad jardín			0,45m ² /m ²
12	UA-b 10	Resid. Colonia Urbana	Z.verde	n/c	0,70m ² /m ²
		Indust.Agropecuaria			0,45m ² /m ²

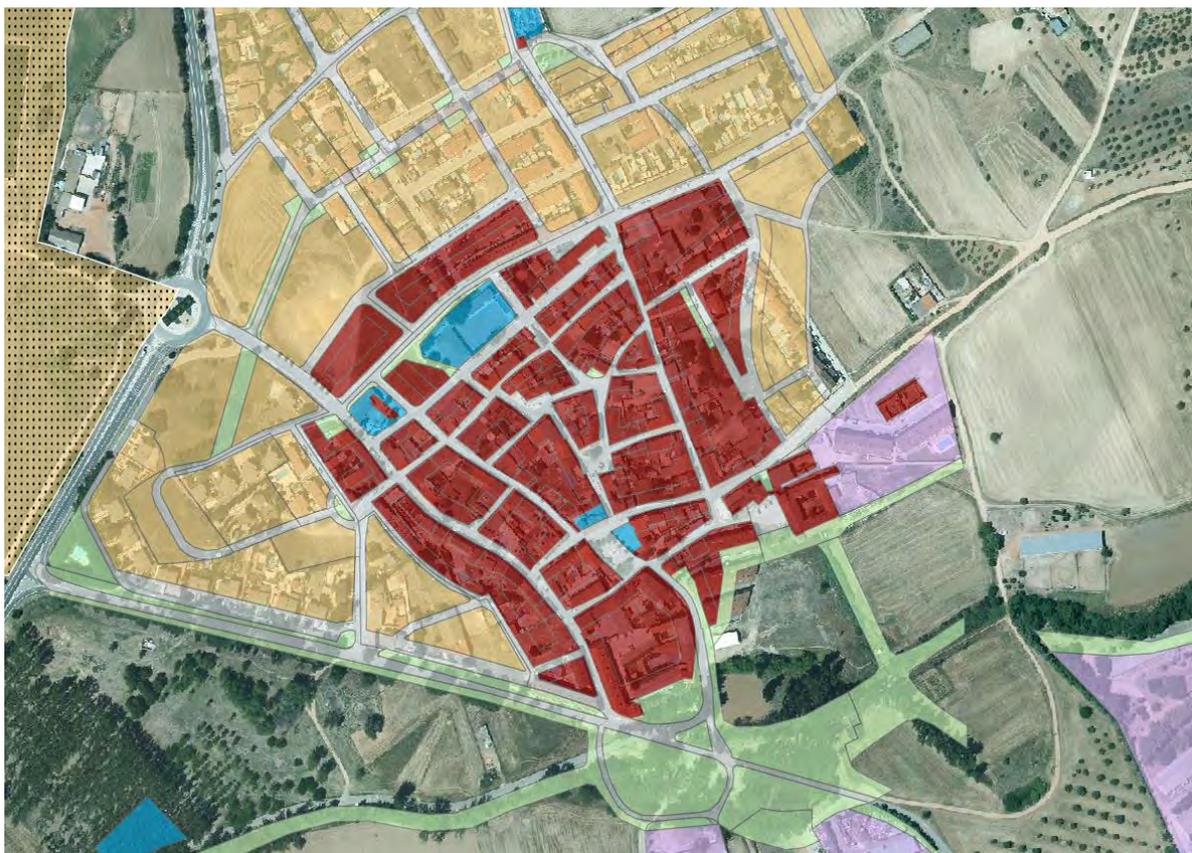


Figura 33: Superposición sobre ortofoto del planeamiento vigente (NNSS-86). Casco urbano.

2.2.4. MODIFICACIONES PUNTUALES

Las Normas Subsidiarias Municipales de 1986 fueron objeto de las siguientes Modificaciones Puntuales:

1. **Modificación nº 1:** 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. Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 20/12/1988 (BOCM 20/1/1989).
2. **Modificación nº 2:** Recuperada la vigencia de estas normas tras la anulación de las de 1996, los suelos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial por estas últimas volvieron a ser suelo no urbanizable. Con ello quedó fuera de ordenación el polígono industrial El Frontal, ejecutado de forma legal al amparo del planeamiento anulado. Esta modificación nº 2 restituía la cobertura legal de la actuación, clasificando los terrenos como suelo urbano consolidado, ya que la urbanización se había recepcionado con anterioridad (9/2/2005), y estableciendo simultáneamente su ordenación detallada.
3. **Modificación nº 3:** La UA b-6.2 de las NNSS-86 fue dividida en dos unidades de ejecución por las NNSS-96; UA-15.b y UA-16. La primera se desarrolló conforme a la ordenación de 1996, pero la UA-16 no tuvo ninguna iniciativa de desarrollo. Tras la restitución de la vigencia de las NNSS-86, se genera una situación anómala por la cual vuelve a aparecer la antigua UA b-6.2 como ámbito global, con una parte ejecutada pero fuera de ordenación (UE-15.b) y otra sin desarrollar (UE-16). La modificación puntual nº 3 intenta recuperar para el ámbito la ordenación de las

NNSS-96, dejando como suelo urbano consolidado la parte ejecutada y creando una nueva unidad para la parte no desarrollada; en ambos casos con la ordenación de las NNSS-96. Esta Modificación Puntual fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de Valdeavero de 9/8/2018 (BOCM nº 212, de 5 de septiembre de 2018), encontrándose en tramitación a la fecha de redacción del presente documento.

2.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1996

2.3.1. CRITERIOS GENERALES

La propuesta de ordenación de las NNSS de 1996 se orientaba entorno a las siguientes líneas:

1. Priorizar el desarrollo de los grandes vacíos interiores al casco, frente a la transformación de nuevos suelos.
2. Aportar soluciones “realistas” para la situación de la urbanización de la Cardosa.
3. Prever un suelo ordenado para el desarrollo de actividades industriales y empresariales de bajo impacto ambiental.
4. Prever y reforzar conexiones entre el Casco y la Cardosa para fomentar la integración social y las dinámicas de complementariedad entre la población de ambos núcleos.
5. Establecer la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, tanto del Casco como de la Cardosa, evitando su remisión a planeamiento de detalle posterior.
6. Jerarquización del viario urbano, definiendo el viario funcionalmente estructurante, priorizándolo en cuanto a su urbanización.

2.3.2. LA PROPUESTA URBANÍSTICA

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

Se resumen a continuación las principales propuestas de estas normas.

1. VIARIO.
 - a. Rediseño de la estructura viaria, favoreciendo una mayor conectividad entre el casco y los nuevos desarrollos situados al norte.
 - b. Delimitación de grandes cuadrantes con el viario estructurante, de forma que pueda limitarse el tráfico en su interior.
 - c. Previsiones de anchos de 10 a 12 metros para nuevos viarios. Mantenimiento del ancho en los viarios existentes, sin propuestas de ensanchamientos.

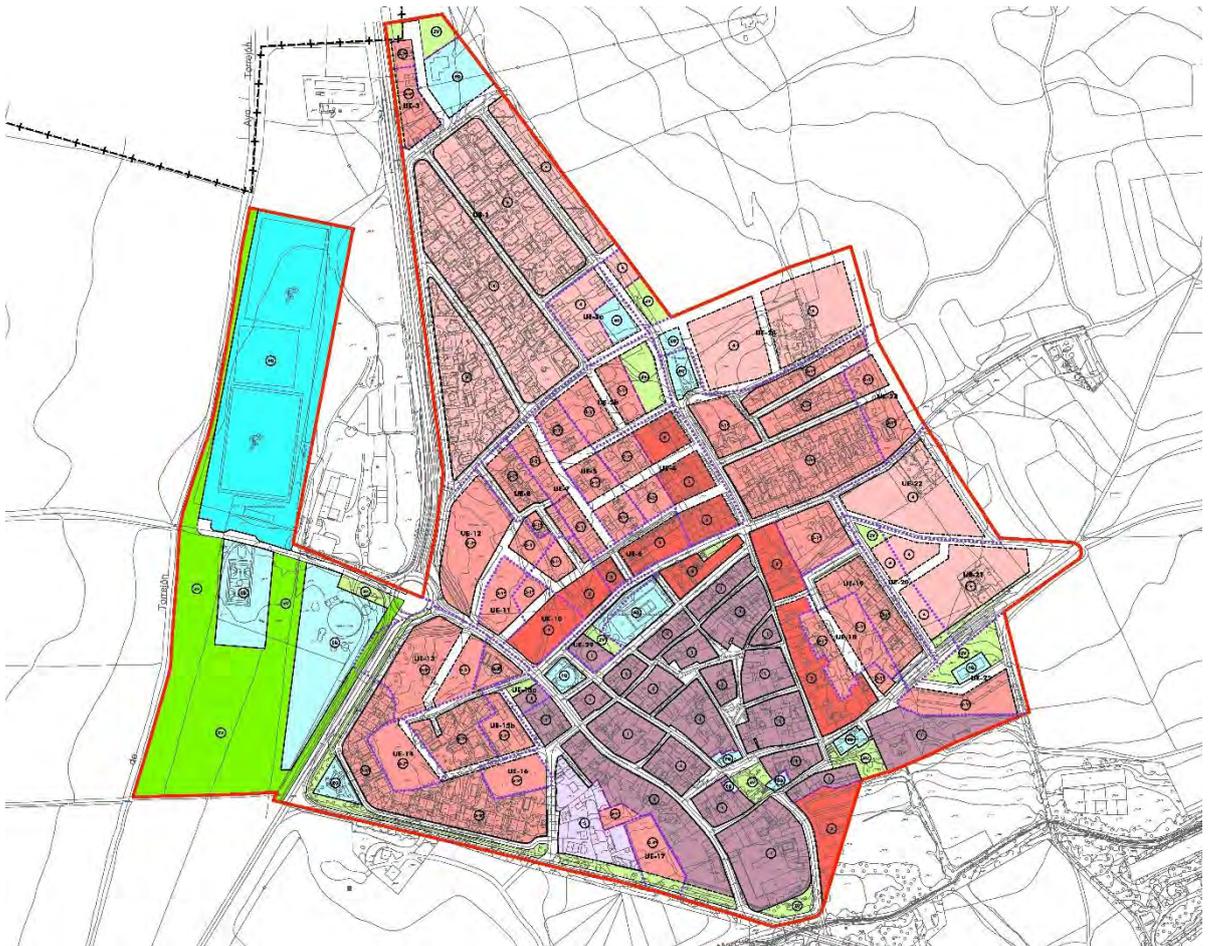


Figura 34: Ordenación pormenorizada de las NNSS-96. Casco Urbano.

2. APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES

- a. Gradación de intensidades de uso y edificación desde el centro hacia la periferia del núcleo histórico, otorgando los valores más elevados en las áreas más centrales (ordenanzas de casco y ensanche), disminuyendo hacia las áreas más exteriores.
- b. En correspondencia con este criterio, se establecen 3 coronas con densidad residencial decreciente hacia el exterior, de 60, 20 y 12 viv/ha.
- c. Cada Unidad de Ejecución representa un Área de Reparto, simplificando así la gestión en relación con el Aprovechamiento Tipo.

3. PREVISIÓN DE EQUIPAMIENTOS

- a. Se concentra la mayor oferta de equipamiento y dotaciones públicas en el Casco, señalándose también determinadas reservas en la Cardosa con escala más local, ajustada a la demanda específica de la urbanización.
- b. Creación de un conjunto de equipamiento y espacios libres junto a la ermita y el Cementerio, dotando de centralidad morfológica y funcional a este enclave de transición entre casco antiguo y ensanche.

- c. Consolidación de un conjunto dotacional a lo largo de la Avda. de San Sebastián, con el Colegio y el Centro Cultural Municipal.
- d. Reconfiguración de la distribución de zonas verdes y equipamientos en el vértice norte del ensanche, donde hoy se sitúa el Centro de Salud.
- e. Gran reserva al oeste de la M-119, aprovechando las grandes bolsas de suelo público existentes.

4. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Diversificación tipológica vinculada a la gradación de densidad:

- a. Casco antiguo: edificación con alineación obligatoria fija de fachada.
- b. Ensanche: con alineación libre.
- c. Ciudad Jardín Unifamiliar: retranqueos obligatorios, con distintas variantes correspondientes a tipologías aisladas, pareadas y adosadas.

5. ORDENANZAS

Las NNSS-96 planteaban las siguientes ordenanzas en suelo urbano:

ORDENANZA	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	PARCELA MÍNIMA (m ²)
1 – Casco antiguo	1,2	130
2 - Ensanche	1,0	100
3-1º - Colonia unifamiliar intensiva	0,75	250
3-2º - Colonia unifamiliar extensiva	0,60	350
4 – Ciudad jardín	0,40	500
5 – Vivienda taller	0,60	500
6 – Vivienda Rurbana	0,10	1.800
7-1º - Industria en polígono. Nave nido.	0,515	3.000
7-2º - Industria en polígono. Nave adosada.	0,60	500
7-3º - Industria en polígono. Nave exenta.	0,55	2.500

6. CATALOGACIÓN

Incorporando tanto edificios singulares como elementos etnográficos relevantes (palomar, horno, fuentes, etc.).

7. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- a. Formulación de una normativa de urbanización para nuevos desarrollos.
- b. Previsión de aumento de capacidad de los depósitos.
- c. Emisario de aguas residuales hacia el sur, paralelo al Arroyo de Camarmilla, recogiendo las aguas residuales de la Cardosa y depurándose al sur del término.

8. PROPUESTAS EXTERIORES AL CASCO

- a. Se clasifica un sector de suelo urbanizable industrial al sur del casco y accesible desde le M-119, con 7,27 has de superficie y 29.000 m²c de edificabilidad máxima. Se remite su ordenación pormenorizada a Plan Parcial. En él se desarrolló posteriormente el Polígono Industrial “El Frontal”.
- b. Se recoge la Urbanización La Cardosa como suelo urbano, 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. Su ámbito se redujo con respecto al del PONP de 1989.
- c. Los tres enclaves industriales de suelo urbano aislado que las NNSS-86 clasificaban al sur del casco, son incorporados por las NNSS-96 al suelo no urbanizable común.

9. EL SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifica estableciendo las siguientes categorías:

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

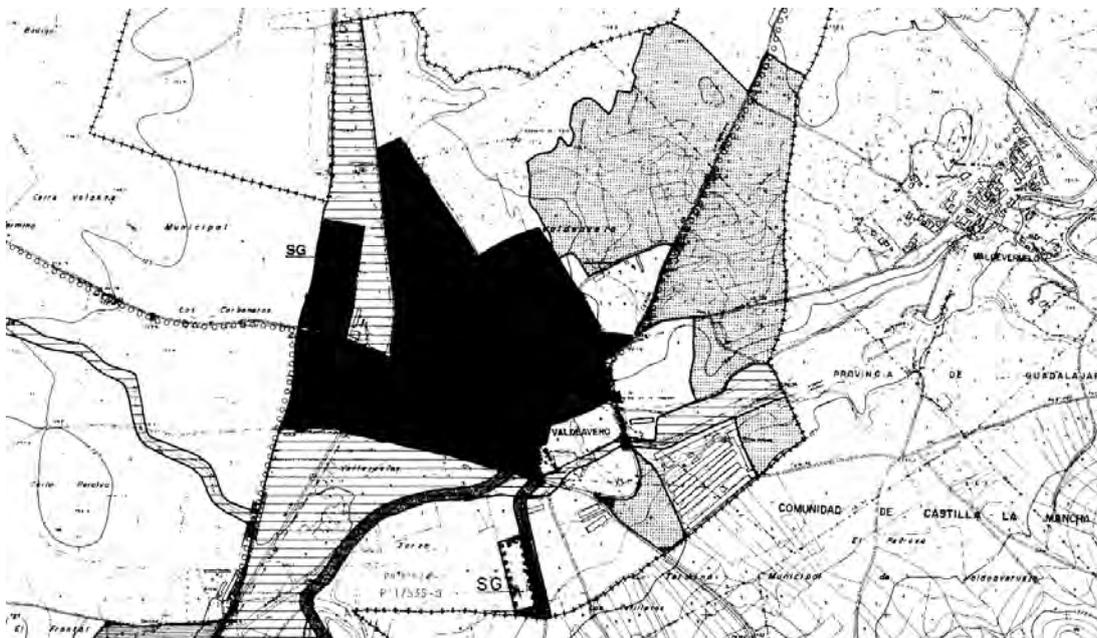


Figura 35: NNSS 1996. Detalle del Plano de Clasificación del Suelo.

10. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

A los efectos de su ejecución mediante actuaciones integradas, se diferenciaban un total de 30 unidades de ejecución, a la que se añadió una más (UE-29) mediante la Modificación Puntual aprobada definitivamente el 4 de febrero de 1999 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 64 de 17/3/1999).

El siguiente cuadro recoge sintéticamente las características básicas de todas las unidades de ejecución delimitadas.

NNSS 1996	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	EDIF. BRUTA (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)
UE-1	Raya de Guadalajara	55.800,00	0,30	16.740,00	67	12
UE-2a	Calle Palomar Norte	5.900,00	0,25	1.475,00	7	12
UE-2b	Calle Palomar Sur	8.200,00	0,25	2.050,00	12	15
UE-3	Prado Palomar	5.100,00	0,30	1.530,00	6	12
UE-4	Calle Soledad Oeste *	11.300,00	0,69	7.788,00	68	60
UE-5	Entorno del depósito	7.600,00	0,40	3.040,00	17	22
UE-6	San Sebastián Norte *	3.700,00	0,75	2.789,00	28	76
UE-7	Barrio del Palomar Este	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-8	Barrio del Palomar	4.300,00	0,40	1.720,00	9	21
UE-9	Calle San Sebastián *	3.600,00	0,68	2.431,00	21	58
UE-10	García Morato - San Sebastián *	4.800,00	0,70	3.382,20	28	58
UE-11	García Morato Norte	3.300,00	0,40	1.320,00	7	21
UE-12	Puerta Valdeavero Norte	12.000,00	0,40	4.800,00	26	22
UE-13	Puerta Valdeavero Sur	9.800,00	0,40	3.920,00	21	21
UE-14	Barrio Floridablanca	3.700,00	0,40	1.480,00	8	22
UE-15a	Calle Calvo Norte *	1.000,00	0,73	732,00	6	60
UE-15b	Calle Calvo Sur	2.900,00	0,35	1.015,00	6	21
UE-16	Calle Molino Viejo	2.500,00	0,40	1.000,00	4	16
UE-17	Callejón de Carretera a Azuqueca	3.100,00	0,50	1.550,00	8	26
UE-18	Camino Valdeaveruelo Oeste *	5.500,00	0,63	3.439,00	19	35
UE-19	Camino Valdeaveruelo Centro	7.200,00	0,40	2.880,00	16	22
UE-20	Camino Valdeaveruelo Este	4.500,00	0,20	900,00	5	11
UE-21	Camino Valdeaveruelo Norte	12.100,00	0,20	2.420,00	15	12
UE-22	Calle Villegas	11.000,00	0,30	3.300,00	13	12
UE-23	Calle Soledad Este	6.000,00	0,40	2.400,00	13	22
UE-24	Calle Soledad Norte	18.770,00	0,30	5.631,00	22	12
UE-25	Palomar de Palacio	7.600,00	0,90	6.840,00	23	30
UE-26	La Cardosa *	734.000,00	0,09	67.717,00	229	3
UE-27	Ampliación Cardosa *	70.000,00	0,04	3.112,00	16	2
UE-28	Urbanización los Cerezos *	74.000,00	0,05	3.348,00	17	2
UE-29	Calle San Sebastián*	1.300,00	0,60	780,00	5	38
TOTAL		1.104.870,00	0,15	163.249,20	751	7
TOTAL CASCO		226.870,00	0,39	89.072,20	489	22
TOTAL CARDOSA		878.000,00	0,08	74.177,00	262	3
TOTAL		1.104.870,00	0,15	163.249,20	751	7

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

11. CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MODELO.

El modelo de las NNSS-96, según datos de su memoria, comportaba una previsión de suelo para 529 nuevas viviendas; lo que supondría prácticamente duplicar el número de viviendas en relación con las 526 censadas en 1991; 344 viviendas del núcleo y 182 de la Cardosa.

Considerando un 80% de viviendas de primera residencia sobre el total estimado de 1.055 viviendas (844 viviendas) y un tamaño medio familiar de 2,5 hab/viv, la capacidad poblacional máxima del modelo propuesto rondaría los 2.110 habitantes; superior en un 50% a los 1.407 censados en 1991.

2.3.3. MODIFICACIONES PUNTUALES

Tras su aprobación definitiva, las NNSS-96 fueron objeto de las siguientes Modificaciones Puntuales.

1. **Modificación Puntual nº 1.** Aprobada Definitivamente el 4 de febrero de 1999 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 64 de 17/3/1999). Planteaba dos propuestas complementarias:
 - a. Reordenación y ampliación del Sistema General existente al Oeste de la carretera M-119 para alojar unas instalaciones deportivas, acompañadas de una gran zona verde que garantice su eficaz compatibilidad con la proyección del Arroyo Camarmilla, que discurre por su límite Oeste.
 - b. Eliminación de la calificación dotacional para uso escolar de la parcela privada colindante con el Colegio Angel Castro, inicialmente prevista para su ampliación. En su lugar se crea la UE-29, previendo una franja con calificación de equipamiento que permitiría la regularización de la alineación de la actual parcela del colegio en la Calle San Sebastián; un corredor peatonal (400 m² de zona verde) de 10 metros de anchura junto al lindero oeste del colegio; y una pieza de 650 m² de superficie delimitada por dicho corredor y las calles Silos, San Sebastián y Eras, calificada con la Ordenanza Residencial "Casco Antiguo" y capacidad para 5 viviendas.

Si bien se reducen 650 m² de suelo anteriormente destinado a Equipamiento Público, la disminución queda compensada al clasificarse 30.840 m² como Sistema General para Equipamiento Público y Espacio Libre-Zona Verde al oeste de la M-119. Por otra parte, los 400 m² de incremento de zonas verdes dentro de la nueva UE-29 compensan suficientemente en incremento de viviendas a razón de 5 m²/hab legalmente exigible.

2. **Modificación Puntual nº 2.** Aprobada Definitivamente el 4 de octubre de 2000 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 274 de 17/11/2000).

La modificación realizó un intercambio en la calificación urbanística, zona verde por equipamiento, de dos terrenos de titularidad municipal e idéntica superficie. Dichos terrenos son:

1. Parcela incluida en la Unidad de Ejecución UE-2.a, de forma trapezoidal y con una superficie de 1.200 metros cuadrados. Estaba inicialmente calificada en las NNSS-96 como Zona Verde de Dominio y Uso Público. Linda con las calles San Sebastián y Torrejón del Rey por dos de sus lados contiguos y se encuentra libre de edificaciones. La Unidad de Ejecución tiene Proyecto de Reparcelación aprobado.
2. Terreno incluido en el Sistema General de Equipamiento Escolar, Deportivo, Social e Infraestructuras situado al Oeste del núcleo, entre la carretera M-119 y el Arroyo Camarmilla.

Se trataba de disponer de una parcela con calificación de equipamiento y condiciones de centralidad en el conjunto urbano, para aportar a la administración competente con el propósito de construir en ella un nuevo Centro de Salud.

2.4. LA URBANIZACIÓN “LA CARDOSA”

2.4.1. ANTECEDENTES

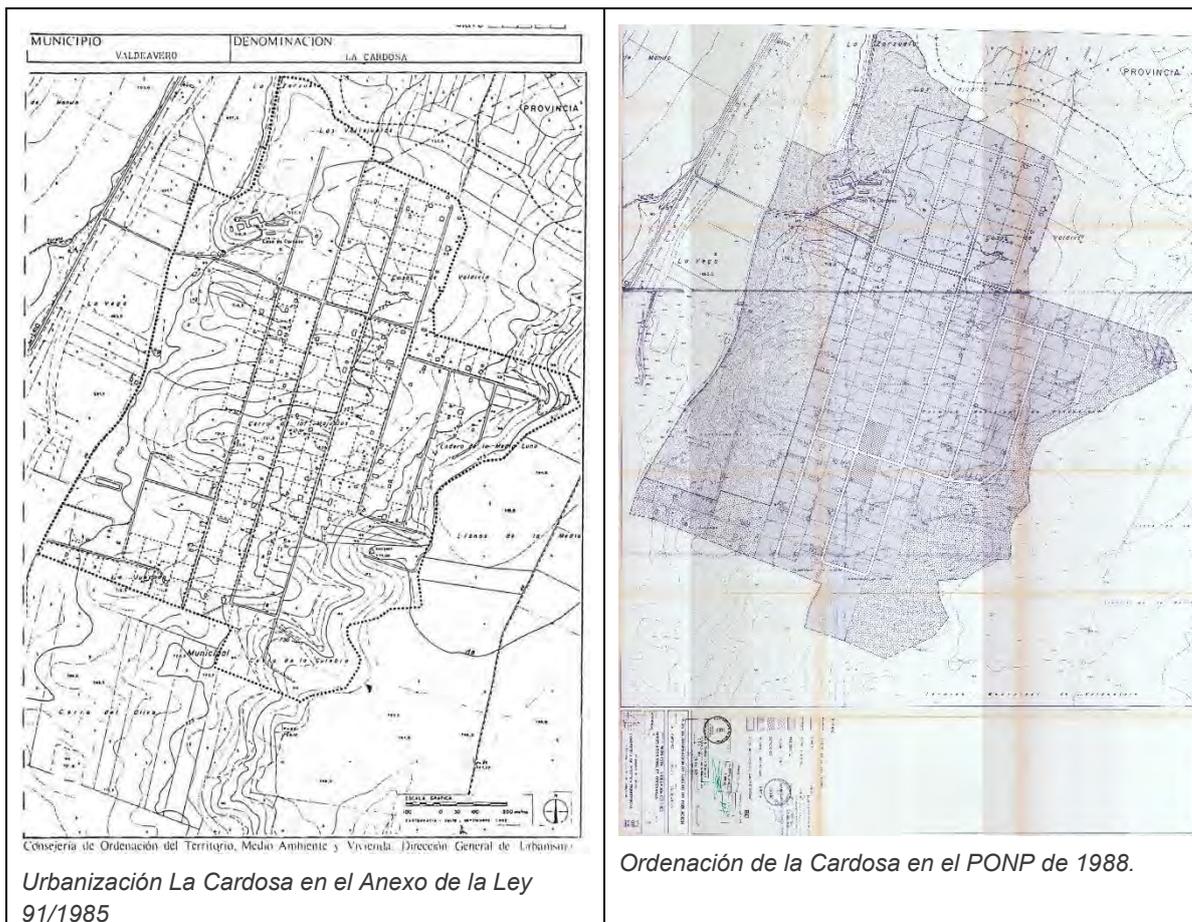
La Urbanización de la Cardosa aparece entre 1980 y 1983 como una parcelación sobre suelos clasificados como rústicos por las NNSS de 1976 (COPLACO), aprovechando una interpretación laxa de los artículos 85 y 86 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1978, que permitía determinadas edificaciones aisladas en suelo rústico con una serie de condiciones.

Fue promovida por la empresa EXINCO-80, perteneciente a un grupo de 10 sociedades, conectadas entre sí por la repetición de las mismas personas en sus órganos de administración, que en aquellos años llegaron a desarrollar un buen número de actuaciones de este tipo en la Comunidad de Madrid.

La parcelación surge a partir de una finca matriz de 138 Has. A partir de ella, con fecha 9/4/1984 se inscriben 225 segregaciones, con tamaños entre 2.500 y 4.500 m². La posterior venta se realizó mediante contratos privados, en los que figuraba la instalación de agua y luz en cada parcela. El pago se realizó por plazos en 2 años, vendiéndose en su integridad entre 1981 y 1983, con unos precios entre 178 pts./m² (1,07 €/m²) y 500.000 pts/parcela (3.000 €/parcela).

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 una Modificación Puntual de las NNSS-86 tramitada simultáneamente con el PONP. Ambos instrumentos se aprobaron definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 20/12/1988 (BOCM 20/1/1989).



Urbanización La Cardosa en el Anexo de la Ley 91/1985

Ordenación de la Cardosa en el PONP de 1988.

2.4.2. EL PONP DE 1988

El PONP recogía el ámbito como Suelo No Urbanizable Común, con una ordenación que preveía el mantenimiento de la estructura de la parcelación, con las siguientes características básicas.

1. Previsión de nuevos caminos transversales perpendiculares a los grandes caminos longitudinales existentes, conformando un sistema en damero que elimine los fondos de saco.
2. Previsión de una gran zona verde en el límite sureste, en las laderas del Cerro de la Cubera, proponiendo la repoblación forestal como modo de atenuar el impacto visual de la urbanización sobre el entorno y de posibilitar el uso de dicho espacio topográficamente dominante como área de ocio.
3. Creación de un área dotacional y de servicios en el interior de la urbanización, en el entronque con los nuevos viarios transversales previstos.
4. Creación de una pequeña área dotacional y de espacio libre en el entorno de la ermita situada en el acceso a la urbanización.
5. Localización de una depuradora previa a los vertidos al Arroyo Camarmilla.
6. Realización de las redes de saneamiento, abastecimiento y alumbrado con cargo a los propietarios.
7. Condiciones de parcelación y edificación:

- a. Parcela mínima: 2.500 m².
- b. Ocupación máxima: 10%.
- c. Edificabilidad máxima: 0,1 m²c/m²s.



Figura 36: Urbanización la Cardosa en el PONP de 1988.

2.4.3. TRATAMIENTO EN LAS NNSS DE 1996

Las Normas Subsidiarias de 1996 recogieron los terrenos 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, conforme a lo exigido por el artículo 140 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Tras la aprobación provisional, elevadas las NNSS a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de 7 de julio de 1995, resolvió aplazar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento entre tanto no fueran subsanadas una serie de deficiencias. Entre ellas se señaló que debía ampliarse el ámbito del suelo urbano en "La Cardosa", con el objetivo de obtener suelo para dotaciones en dicha zona con un mínimo de 7 ha, evitando afectar a terrenos no incluidos en el PONP.

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 33 nuevas viviendas y 70.775 m² de suelo destinado a dotaciones públicas de equipamientos y zonas verdes.

Más allá de lo anterior, los principales aspectos de la reordenación planteada por esta revisión se pueden resumir en los siguientes:

1. Ajuste de la delimitación excluyendo zonas no ocupadas o inadecuadas para su urbanización por su accidentada topografía.
2. Relocalización de zonas verdes y equipamientos, con el criterio general de trasladar las señaladas sobre parcelas edificadas a zonas sin ocupar.
3. Delimitación de tres Unidades de Ejecución:
 - a. UE-26: Con 73,4 has de superficie y aprovechamiento máximo para 229 viviendas. Recoge la mayor parte de la urbanización, incluyendo las parcelas edificadas a la fecha de redacción de las NNSS.
 - b. UE-27: Con 7 hectáreas de superficie y capacidad para 16 viviendas. Ocupa una serie de terrenos aún libres situados en el vértice sureste de la urbanización.
 - c. UE-28, Urbanización los Cerezos. Se trata de un ámbito discontinuo, formado por una primera pieza de parcelas al noroeste de la urbanización, con 2,34 has de superficie; y una segunda dispuesta a lo largo de la prolongación de la Calle Pino, en su último tramo de ascensión al depósito, con 5,06 has. Se estimó su capacidad en 17 viviendas.
4. Dimensionado de las dotaciones públicas de las UE-27 y 28 para satisfacer las necesidades del conjunto de la urbanización, trascendiendo a las necesidades particulares de esos ámbitos. Este planteamiento, que surge del requerimiento del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, sería decisivo para la anulación de la revisión de NNSS por la Sentencia del TSJM de 2002, por no ajustarse a los criterios de equidistribución legalmente establecidos.
5. Reducción del tamaño mínimo de parcela edificable a 1.800 m², disminuyendo los 2.500 m² del PONP.
6. Mantenimiento de los parámetros de edificabilidad en 0,1 m²c/m²s y 10% de ocupación.
7. Mantenimiento de los viales transversales establecidos por el PONP.



Figura 37: Urbanización La Cardosa en las NNSS-96.

2.4.4. **PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN APLICABLE**

Tras la anulación de las NNSS-96, las de 1986 recuperaron automáticamente su vigencia. Por tanto, los terrenos habrían pasado a tener la consideración de Suelo No Urbanizable Común. Y no sólo los recogidos dentro de la delimitación del PONP, sino la totalidad de los clasificados con esa categoría en la Modificación Puntual nº 1 de aquellas NNSS-86.

En correspondencia con lo anterior, y en virtud de la DT 1ª de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos tienen a fecha de hoy clasificación de **Suelo Urbanizable No Sectorizado**. No obstante, conforme a lo recogido en el apartado c) de la mencionada DT 1ª, sólo podrían aprobarse planes de sectorización en la parte del ámbito catalogado como Zona C en el Plan de Gestión del espacio natural protegido de la ZEC y ZEPA “Cuencas y Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, coincidente con el ámbito que las NNSS-96 clasificaban como urbano.

2.5. **EL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL FRONTAL”**

2.5.1. **ANTECEDENTES**

Las NNSS-96 clasificaban este sector como Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial, sobre terrenos anteriormente clasificados como Suelo No Urbanizable por las NNSS-86. Fue ordenado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/7/2001. Los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización se aprobaron el 9/11/2001 (BOCM 24/1/2002), recepcionándose la urbanización por el Ayuntamiento el 9/2/2005.

Tras la anulación de las NNSS-96, los terrenos recuperaron la condición de Suelo No Urbanizable Común que tenían en las NNSS-86, por lo que el Ayuntamiento de Valdeavero tramitó la Modificación Puntual nº 2 de aquellas normas con el objeto de establecer sobre el ámbito una clasificación de suelo urbano consolidado, acorde con sus antecedentes y

con su condición actual de polígono industrial totalmente urbanizado y edificado. Fue aprobada definitivamente el 20/2/2016 (BOCM nº 59 de 10/3/2016).

2.5.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual se limitó a recoger literalmente la morfología y los parámetros del Plan Parcial anteriormente aprobado, recogidos en las siguientes imágenes y cuadros.



Figura 38: Ordenación del Polígono Industrial El Frontal.

USOS		SUPERFICIE DE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c	
Lucrativo	Industrial Grado 1º bis	21.667,70	11.158,87	
	Industrial Grado 2º bis	20.056,83	12.034,10	
	Industrial Grado 3º bis	8.382,83	4.610,56	
Total lucrativo		50.107,36	27.803,53	
No lucrativo	Espacios Libres de Dominio y Uso público		-	
	Equipamientos Públicos	Deportivo	1.397,18	1.397,18
		Comercial	1.199,02	1.199,02
		Social	1.000,00	1.000,00
	Viario	9.069,56	-	
Infraestructuras		56,00	56,00	
Total SAUJ "El Frontal"		69.858,90	27.803,53	
Total Área de Reparto		69.858,90	27.803,53	

ORDENANZA		CONDICIONES DE VOLUMEN			CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE POSICIÓN	
Denominación	Tipología edificat.	Coef. Edif. máxima (m ² c/m ² s)	Nº pltas.	Alt. máx. (m)	Ocup. max. (%)	Sup. mín/max (m ²)	Frente mín/max (m)	Retranq. a alineación exterior (m)	Retranq. a linderos (m)
Industrial Grado 1º bis	Nave nido	0,515		9,0	51,5	3.000/30.000	- / libre	5,5	5,0
Industrial Grado 2º bis	Nave adosada	0,600		9,0	80,0	500/2.000	10/50	5,5	5,0
Industrial Grado 3º bis	Nave exenta	0,550		12,0	55,0	2.500/20.000	20/80	5,5	5,0
Equipamiento deportivo	Aislada	1,00	2 (B+1)	8,50	60	1.397,18	6,0	3,0	3,0
Equipamiento comercial	Aislada	1,00	2 (B+1)	8,50	60	1.199,02	6,0	3,0	3,0
Equipamiento social	Aislada	1,00	2 (B+1)	8,50	60	1.000,00	6,0	3,0	3,0
Infraestructuras	-	las requeridas por las compañías suministradoras			-	58,00	-	-	-
Espacios Libres y Zonas Verdes	--	0,015	--	--	--	1.000,00	--	--	--

2.5.3. PLAN ESPECIAL SOBRE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Con fecha 26/6/2018 el pleno del Ayuntamiento de Valdeavero aprobó inicialmente un Plan Especial de cambio de uso sobre la parcela EQ-2 del polígono. Se trata de una parcela con calificación de equipamiento deportivo, cedida al Ayuntamiento en su día como reserva dotacional pública del sector. El Plan Especial pretende simplemente el cambio del uso específico de equipamiento deportivo por el más genérico de Equipamiento de la Red Local, de forma concordante con la terminología del artículo 36 de la LSCM 9/2001.

A la fecha de redacción del presente documento, el Plan Especial se encuentra aún en tramitación, habiéndose iniciado su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a la Ley 21/2013. Dentro de la fase de consultas del artículo 30 de dicha ley, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid ha emitido un informe desfavorable en relación con el actual acceso al polígono (26/10/2017), que debe tenerse en cuenta para la propuesta del PGOU sobre el ámbito.

2.6. CONVENIOS URBANÍSTICOS

2.6.1. CONVENIO CALLE LA FRAGUA

Con fecha 20/10/2005 el Ayuntamiento de Valdeavero firmó un convenio de planeamiento con los propietarios de una parcela situada en la Calle de la Fragua nº 3. Tiene por objeto habilitar la ejecución y cesión gratuita de un viario de nueva apertura, perpendicular a la Calle de la Fragua, como prolongación de la Calle Palacio. La calle propuesta no estaba prevista ni en las NNSS de 1986 ni en las de 1996, si bien en el expositivo del convenio se menciona su intención de ser incorporada a un nuevo Plan General en redacción.



Figura 39: Convenio Travesía calle la Fragua.

En el convenio se pacta la posibilidad de actuar sobre el solar, cediendo al Ayuntamiento el espacio del vial y urbanizándolo simultáneamente con la obra de edificación correspondiente, de forma anticipada a la aprobación del nuevo Plan General en el que habría de establecerse este nuevo vial.

El convenio es nulo de pleno derecho pues contraviene de forma clara el artículo 245 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid; toda vez que condiciona la ordenación del futuro Plan General mediante la obligación de hacer efectiva la cesión de un viario antes de la aprobación definitiva del instrumento que habría de definirlo.

Se desconoce si en virtud del convenio suscrito se llegó a conceder la licencia de edificación aludida en sus cláusulas. En todo caso, se ha podido constatar que a día de hoy el solar afectado no ha sido edificado.

2.6.2. **CONVENIO DE LA HUERTA**

Se trata de un convenio suscrito el 18/12/2005 entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la mercantil AVANCE URBANO SL. Su objeto es el tratamiento urbanístico de unos terrenos incluidos en la unidad de actuación b-10 de las NNSS-86, que en las NNSS-96 aparecen como suelo urbano consolidado (excluidos de UE), calificación zonal Residencial-Ensanche y un ámbito mayor que en las primeras.

El convenio viene a establecer una ordenación pormenorizada sobre la pieza delimitada por las NNSS-96, diferenciando tres parcelas; dos con calificación de espacio libre público (B y C) y otra como parcela edificable privada (A). Sobre esta última se establece una ordenación de volúmenes para alojar la edificabilidad permitida, distribuyéndola en tres bloques perpendiculares a la Calle de la Fuente y separados por dos calles privadas; si bien se establece sobre ellas una servidumbre de uso público para integrarlas funcionalmente en la trama urbana; *“permitiéndose, incluso, el paso de toros para el encierro”*.

Así mismo, en virtud del convenio, se cede al Ayuntamiento el uso de otra parcela (“D”), colindante pero exterior al suelo urbano, para “actividades públicas”; condicionando la cesión al momento posterior a la finalización de los edificios previstos sobre la parcela “A”.

Aunque la redacción es confusa, parece que en la cláusula tercera se condiciona la cesión para uso público de la parcela D a su futura clasificación como suelo urbano o urbanizable:

El uso de la parcela que se concede al Ayuntamiento [D] tiene carácter de precario, sin prejuzgar las facultades de propiedad de AVANCE URBANO S.L., y ello hasta que la revisión del planeamiento asigne el aprovechamiento que corresponda, que pertenecerá a AVANCE URBANO S.L.

Por último, debe señalarse que a fecha de hoy se han cedido gratuitamente al Ayuntamiento las parcelas B y C, mientras que en las A1 y A2 se han construido los edificios proyectados.

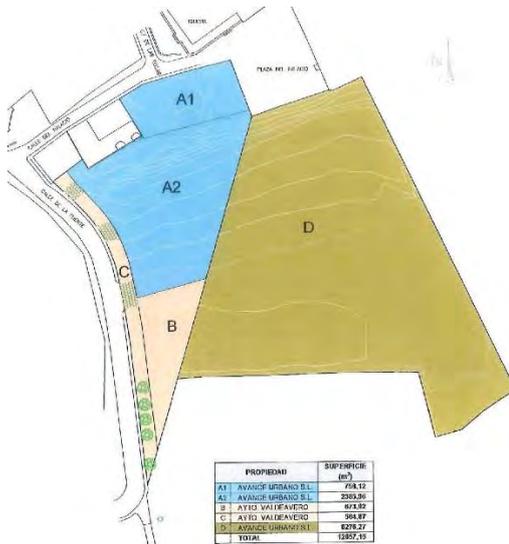


Figura 40: Convenio La Huerta

Sobre este convenio debe señalarse que establece determinaciones de ordenación que son propias de un instrumento de planeamiento, no de un convenio; tales como la definición de los espacios libres públicos o la definición de la volumetría interior de una parcela edificable. Debe recordarse que la diferenciación de terrenos lucrativos y dotaciones públicas integra el conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada que requieren ser establecidas por un instrumento urbanístico, resultando insuficiente a tal efecto la figura del convenio. Debería haberse tramitado una Modificación de NNSS que recogiera la ordenación que amparó a la reparcelación formalizada.

Así mismo, debe señalarse que el convenio podría ser nulo de pleno derecho en aplicación del artículo 245 LSCM; toda vez que parece querer condicionar o definir criterios del futuro Plan General; toda vez que establece un el uso público de la parcela "D" a cambio de una futura asignación de aprovechamiento urbanístico sobre ella.

2.6.3. **CONVENIO CALLE SALVADOR DALÍ**

Se trata de un convenio de gestión por el cual se habilita la cesión de unos terrenos privados para el ensanchamiento del último tramo de la Calle Salvador Dalí, hasta su entronque con la Calle Villegas. El vial está definido con un ancho de 11 metros en el suelo urbano consolidado de las vigentes NNSS-86, recogiéndose también por las anuladas NNSS-96 dentro de las UE 20 y 22.

En virtud de lo acordado, los propietarios ceden anticipadamente el suelo necesario para completar el ancho total de la calle, a cambio de unas parcelas de titularidad municipal situadas en la Calle 11 de marzo, 11 y 13, y Calle Libertad 14; todas ellas calificadas con la ordenanza F. Se adjunta al convenio informe técnico justificativo de la valoración equivalente de los terrenos cedidos y las parcelas permutadas para su obtención. El

convenio se firmó entre el Ayuntamiento y los propietarios con fecha 27 de noviembre de 2018.

2.6.4. CONVENIOS DE LA CARDOSA

Desde 1993, el Ayuntamiento y los propietarios de la Urbanización la Cardosa han ido suscribiendo hasta 3 convenios, con el fin de regularizar la situación urbanística del ámbito y establecer el marco de gestión de las actuaciones necesarias para completar su urbanización.

1. Convenio de 1993. Suscrito con la “Asociación de Propietarios-Parcelistas de la finca la Cardosa”, que integraba a representantes del ámbito total según el PONP de 1988. En términos generales, lo acordado en el convenio se resume en las siguientes cuestiones:
 - a. Compromiso del Ayuntamiento de incluir a La Cardosa dentro del suelo urbano del municipio en la revisión de NNSS que estaba en curso.
 - b. Innecesariedad de redactar proyecto de Compensación-Reparcelación.
 - c. Delimitación de las ordenanzas de aplicación sobre las zonas con aprovechamiento residencial.
 - d. Compromiso de los propietarios asumiendo la carga de cesión y urbanización de los viarios y demás dotaciones públicas de la ordenación; así como el pago en metálico de 60 millones de pesetas (360.000 €), en concepto de monetización de la cesión del 15% de aprovechamiento lucrativo, conforme al marco legal entonces vigente.
 - e. Otros compromisos asumidos por la Asociación Finca la Cardosa, entre los que cabe destacar el de conversión de la mencionada asociación en Entidad Urbanística de Conservación.
2. Convenio de 22/6/1996. Tras la aprobación de las NNSS-96, este convenio actualiza el anterior, reduce su ámbito al de la UE-26 definida en aquellas normas; renueva los compromisos asumidos por los propietarios; y mantiene la innecesariedad del proyecto de Compensación-Reparcelación.
3. Convenio de 11/6/1997. Se suscribe entre el Ayuntamiento de Valdeavero, representado por su alcalde, y la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa, cuyo representante comparece también en representación de la Asociación “en proceso de extinción”, de Propietarios- Parcelistas de la Finca "LA CARDOSA".

El objeto declarado en el expositivo del convenio es 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. Todo ello al amparo del artículo 74.3-a de la entonces vigente Ley 9/1995 de 28 de marzo sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; que concedía un margen amplio a los convenios en materia de organización de la gestión urbanística, *“apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley”*.

En cuanto al contenido de las estipulaciones del convenio, cabe destacar:

- a. Se establecen criterios de interpretación de la normativa para parcelas y edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS-96, con el objeto de minimizar las situaciones de fuera de ordenación.
- b. Cesión de los viales de la Urbanización: La cesión de los viales de la Urbanización al Municipio se realizará de manera individualizada por cada parcelista-propietario.
- c. Monetización de la cesión del 15% de aprovechamiento lucrativo. Se mantiene la carga de los 60 millones de pesetas (360.000 €), reflejando que a la fecha de firma del convenio se habrían abonado ya 24 M pts. (144.000 €) y estableciéndose la forma de pago de los 36 M restantes (216.000 €), entre junio de 1997 y mayo de 1998.
- d. Se define un marco de actuación y criterios para el otorgamiento de declaraciones de obra nueva y licencias de legalización de construcciones existentes.
- e. Se manifiesta la voluntad de crear una Oficina Gestora para encauzar la tramitación de los expedientes de legalización, en colaboración entre el Ayuntamiento y la Entidad de Conservación.

En relación con la pretensión de que la cesión de los viales marcados por el planeamiento sobre fincas particulares se realice de forma individualizada por cada propietario afectado, puede discutirse su legalidad. Supone una clara desviación del objetivo de equidistribución de cargas que justifica la propia existencia de la unidad de ejecución, generando una situación injusta para los propietarios afectados por cesiones de suelo frente a los que no lo están.

Por otra parte, tal pretensión excede claramente al margen de particularización del sistema de ejecución que el artículo 74.3-a de la entonces vigente Ley 9/1995 otorgaba a los convenios, toda vez que va más allá de definir las condiciones particulares para realizar la compensación de cargas derivadas del planeamiento; muy al contrario, elimina la posibilidad de que esta compensación pueda producirse.

3. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

3.1. INTRODUCCIÓN

El estudio de la relación de la población con los sectores productivos se traduce en un conocimiento de las necesidades, potenciales y oportunidades de un territorio que deberán abordarse desde el planeamiento.

En primer lugar, se pasa revista a la evolución demográfica de la población para comprender en qué modo el pasado de los fenómenos demográficos ha condicionado las características presentes de la población, así como exponer las claves que caracterizan el sistema demográfico en relación con su posible desarrollo, las necesidades actuales y futuras o el mercado de trabajo. El análisis de la evolución demográfica establece el punto de partida para comprender la situación actual del territorio, a través tanto de sus dinámicas como de su estructura, que se conoce a partir de diferentes variables como su distribución por edad y sexo, su nivel de estudios, su origen, etc.

También se va a analizar la situación actual de la actividad y el empleo, poniéndola en perspectiva a su propia evolución, y analizar el modo y el grado en que la evolución poblacional ha determinado dicho proceso; junto a la importancia relativa que puedan tener la natalidad, mortalidad y migraciones; hay que añadir la influencia evidente de la situación social y el sistema productivo.

Para conseguir estos objetivos, en primer lugar, se aborda la situación en el presente, para mostrar las principales características estructurales de la población actual. Además se estudia el contexto territorial, a través de los municipios limítrofes, para comprender mejor las dinámicas del municipio. En segundo lugar, se estudia la evolución de su crecimiento desde una perspectiva de tipo histórico, con el objetivo de poder realizar una hipótesis de crecimiento que permita dibujar posibles escenarios futuros.

Los grandes rasgos de la evolución demográfica en el conjunto del país se han caracterizado por un crecimiento bastante moderado, continuo, pero inestable, pues ha experimentado distintos ritmos de aceleración y desaceleración, que se reflejan a su vez en el municipio. Estas oscilaciones son enormemente significativas y muestran la gran sensibilidad de la evolución de la población a las diferentes coyunturas como son la histórica, social y económica.

En la Comunidad de Madrid existe una gran concentración de la población en la capital y su entorno metropolitano junto con el Corredor del Henares. La proximidad de algunos municipios rurales a estas zonas de mayor población y oferta de servicios han permitido un fenómeno de migración desde entornos urbanos, en la búsqueda de otras prestaciones (menor precio del suelo, búsqueda de espacios más naturales, etc.). Especialmente coincidiendo con el período de la burbuja inmobiliaria en el que se incrementó la oferta de vivienda en muchos de ellos a través de nuevos desarrollos.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por experimentar un crecimiento poblacional constante desde 1900 hasta alcanzar los 6.578.079 habitantes que actualmente se encuentran empadronados en la región. Se trata de la primera provincia más poblada de España.

Este movimiento migratorio no se produce únicamente desde el extranjero, sino que las migraciones desde el resto de comunidades autónomas representan cerca de un 42% del total.

Con estos datos, hay que plantear una política cuyo objetivo principal sea que la población encuentre atractivo en el municipio de Valdeavero y establezca su residencia en él, con el fin de dinamizar los recursos socioeconómicos del territorio.

3.2. DEMOGRAFÍA

3.2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR EDADES

3.2.1.1. DATOS DEL MUNICIPIO

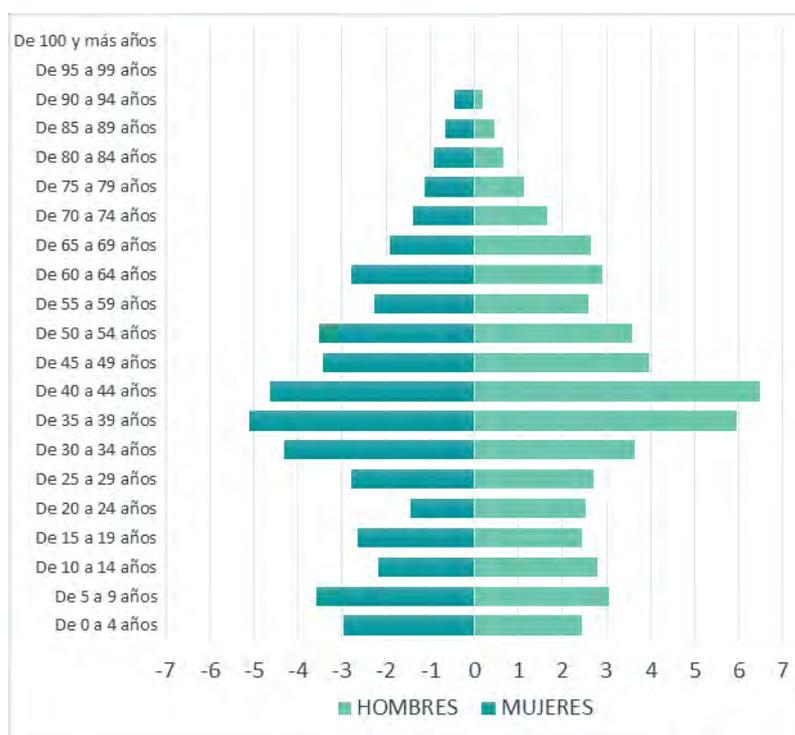
El planeamiento de una ciudad está determinado por el número de habitantes y por su ritmo de crecimiento. Por ello, cualquier propuesta urbanística debe partir del análisis de la estructura de la población. En el siguiente cuadro se desglosa el número de habitantes por sexo y edad.

Edad	Total Sexo	Hombres	Mujeres
De 0 a 4 años	82	37	45
De 5 a 9 años	100	46	54
De 10 a 14 años	75	42	33
De 15 a 19 años	77	37	40
De 20 a 24 años	60	38	22
De 25 a 29 años	83	41	42
De 30 a 34 años	120	55	65
De 35 a 39 años	167	90	77
De 40 a 44 años	168	98	70
De 45 a 49 años	112	60	52
De 50 a 54 años	107	54	53
De 55 a 59 años	73	39	34
De 60 a 64 años	86	44	42
De 65 a 69 años	69	40	29
De 70 a 74 años	46	25	21
De 75 a 79 años	34	17	17
De 80 a 84 años	24	10	14
De 85 a 89 años	17	7	10
De 90 a 94 años	10	3	7
De 95 a 99 años	0	0	0
De 100 y más años	0	0	0
TOTAL	1.510	783	727

Cuadro de población. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

A través de la pirámide de población se representa el reparto porcentual de la población según sexo y edad con una rápida percepción de los fenómenos demográficos como son: el envejecimiento, equilibrio o desequilibrio entre sexos y el efecto demográfico de diferentes fenómenos; además, sirve para la realización de proyecciones futuras de población basándonos en comportamientos anteriores.

La pirámide de población de Valdeavero tiene un perfil marcado por el dominio de las personas adultas de entre 30 y 54 años, que representan el 44,64% del total de su población. Entre la población más joven el grupo más pequeño es el correspondiente a la cohorte de edades entre los 20 y los 24 años, mientras que los grupos de 0 a 4 años y de 5 a 9 años son los más numerosos. Las personas mayores de 65 años ascienden a 200, lo que representa un 13,25% del total de la población.



Pirámide de población (%). Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

La distribución de la población en relación al sexo permite ver una predominancia de hombres, especialmente en edad adulta, entre los 35 y los 44 años, aunque esta tendencia se invierte si atendemos a la población infantil, especialmente en la franja hasta los 9 años. En cualquier caso, la fluctuación se encuentra dentro de los parámetros normales de cualquier población.

3.2.1.2. DATOS DE LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES

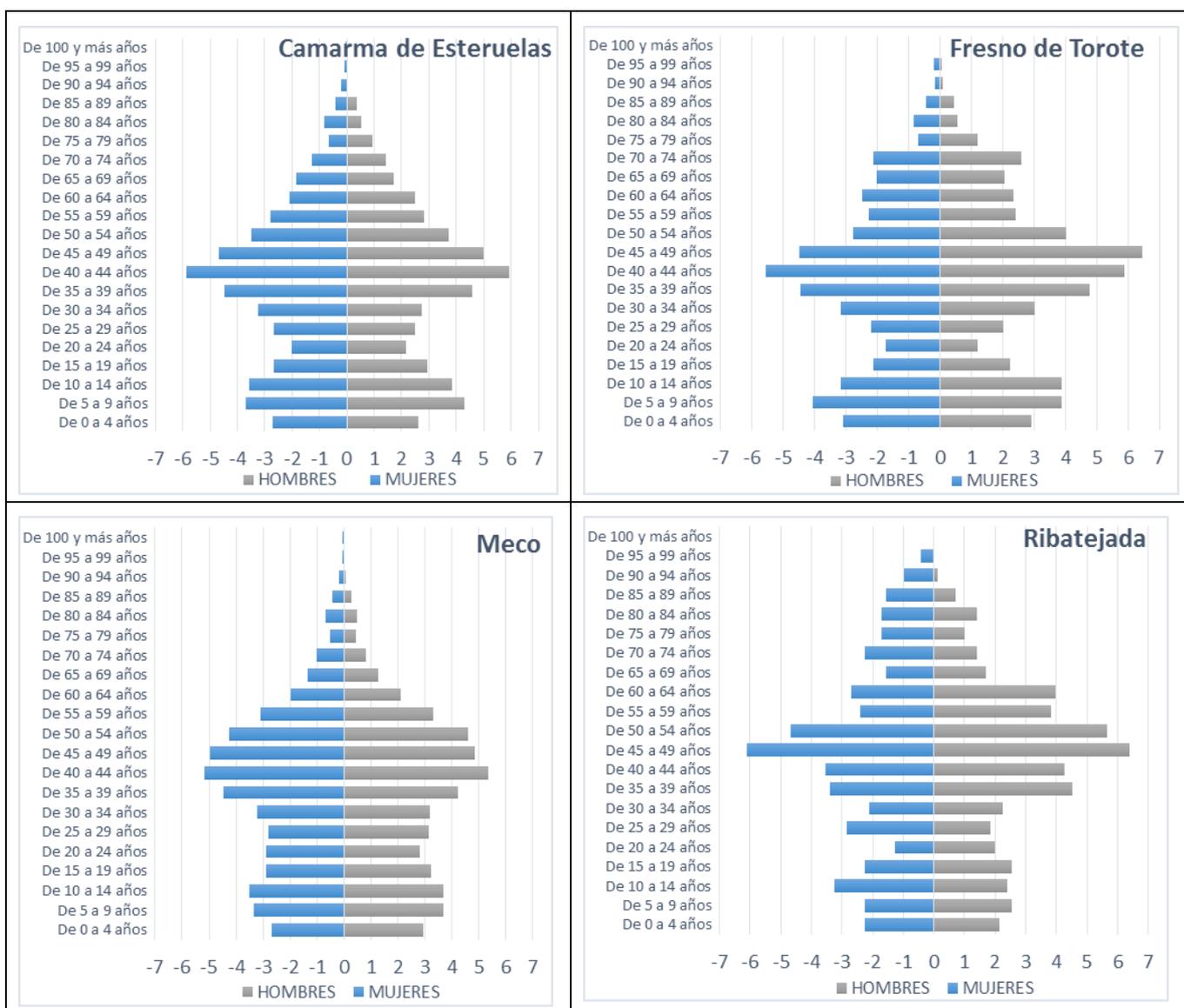
Por otro lado, es fundamental entender esta evolución dentro del contexto territorial en el que se encuentra el municipio de Valdeavero, para lo que dirigimos la mirada hacia el resto de municipios colindantes, tanto dentro de la Comunidad de Madrid como de la provincia de Guadalajara.

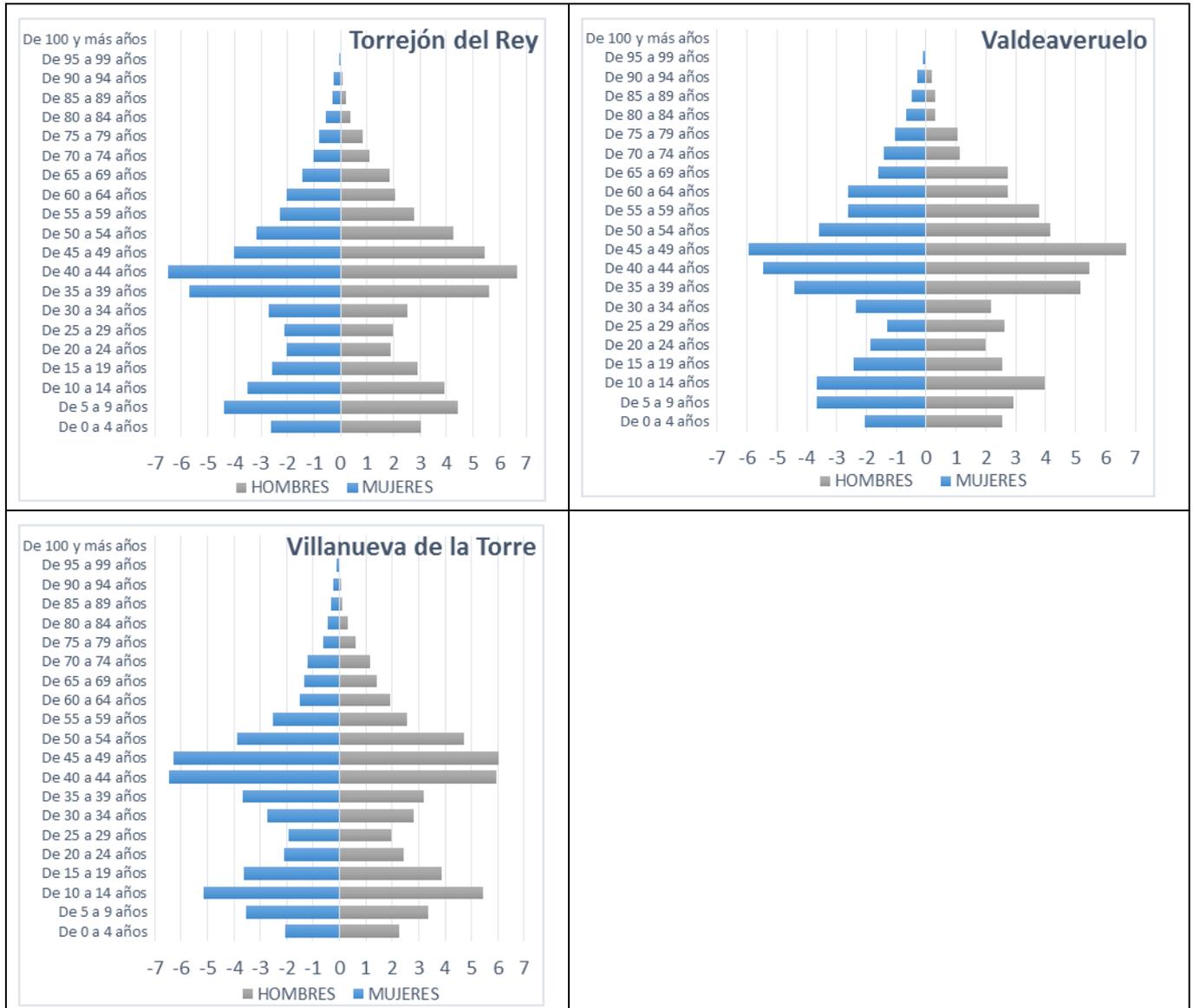
A partir del estudio de las pirámides de población de los municipios de Camarma de Esteruelas, Fresno de Torote, Meco, Ribatejada, Torrejón del Rey, Valdeavero y Villanueva de la Torre, observamos un perfil similar al de Valdeavero de las pirámides de población; con algún matiz, especialmente en los casos de Meco y Ribatejada.

El predominio de población adulta entre los 35 y los 49 años, y de la población infantil entre los 5 y los 14 años, nos lleva a pensar en un modelo población conformado principalmente por estructuras familiares ya consolidadas, que se ha distribuido de forma semejante por todo el territorio.

	Valdeavero	Camarma de Esteruelas	Fresno de Torote	Meco	Ribatejada	Torrejón del Rey	Valdeavero	Villanueva de la Torre
Total	1.510	7.226	2.181	13.959	706	5.300	1.062	6.568
Hombres	783	3.658	1.137	7.052	358	2.754	556	3.298
Mujeres	727	3.568	1.044	6.907	348	2.546	506	3.270

Cuadro resumen de población de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.



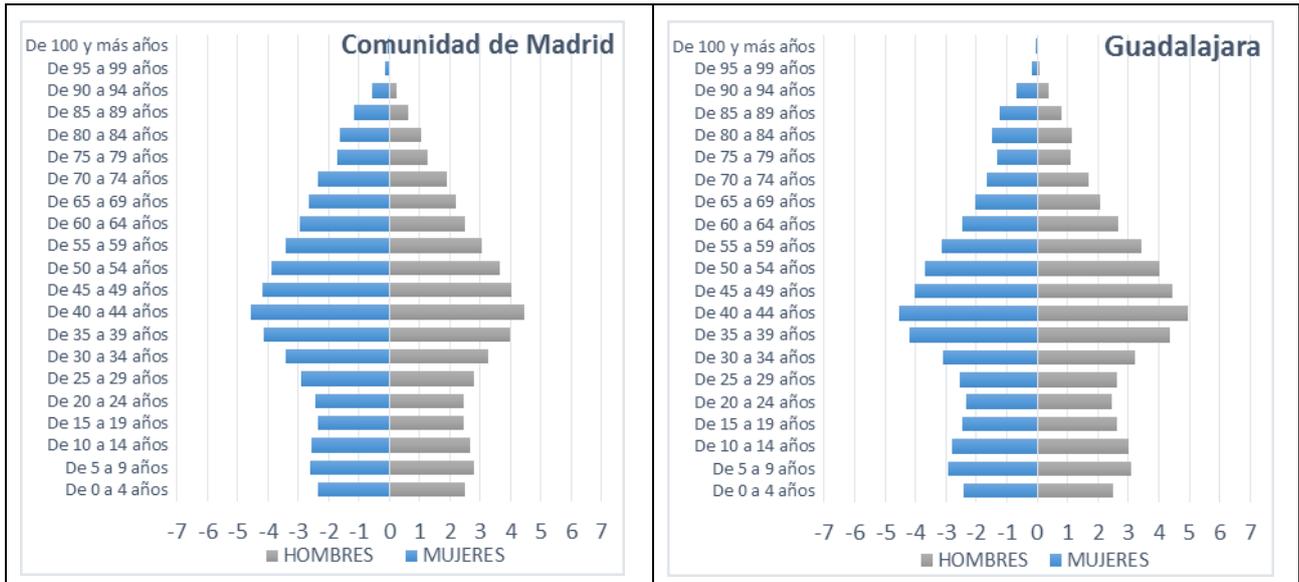


Pirámides de población (%) de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

Si lo comparamos con las pirámides de los totales de la Comunidad de Madrid y de la provincia de Guadalajara, observamos que Valdeavero y los municipios del entorno presentan una estructura menos envejecida.

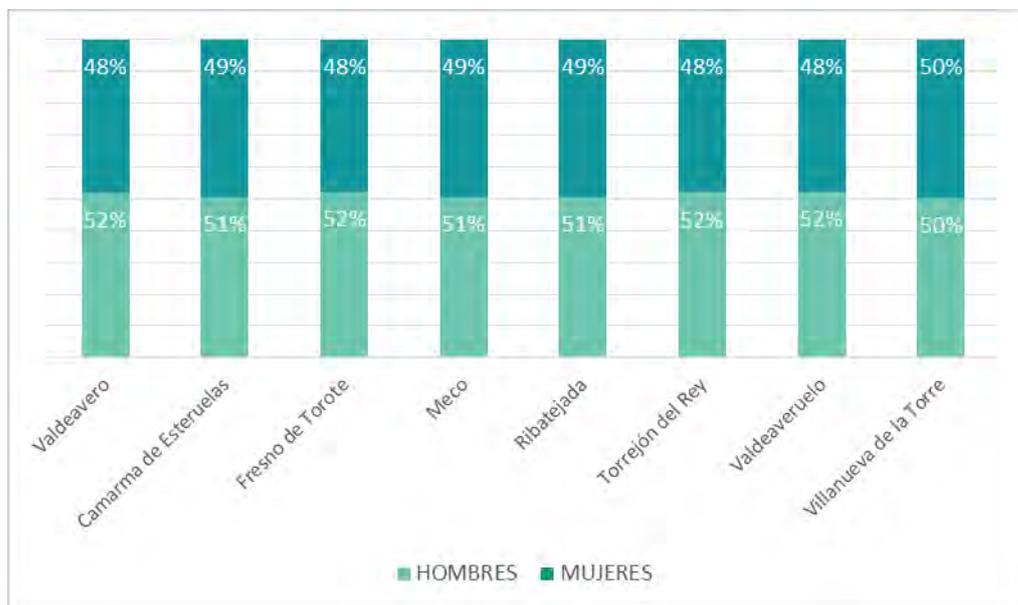
	Valdeavero	Comunidad de Madrid	Provincia de Guadalajara
Total	1.510	6.578.079	254.308
Hombres	783	3.147.872	128.854
Mujeres	727	3.430.207	125.454

Cuadro resumen de población. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.



3.2.2. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXOS

Si atendemos al porcentaje de hombres y mujeres respecto al total de la población, observamos de nuevo una distribución equitativa y similar en el conjunto del territorio conformado por Valdeavero y los municipios colindantes.



Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

3.2.3. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

Dividiendo la población en tres grandes grupos de edad y sexo, en una clasificación más idónea para estudiar los caracteres definitorios y ver la capacidad de la población para responder a las diversas situaciones socioeconómicas, obtenemos la caracterización de la estructura poblacional.

GRUPOS DE EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menos de 16	133	140	273
16-64	548	489	1.037
65 o más	102	98	200
TOTAL	783	727	1.510

Cuadro resumen de grupos de población por edad y sexo. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

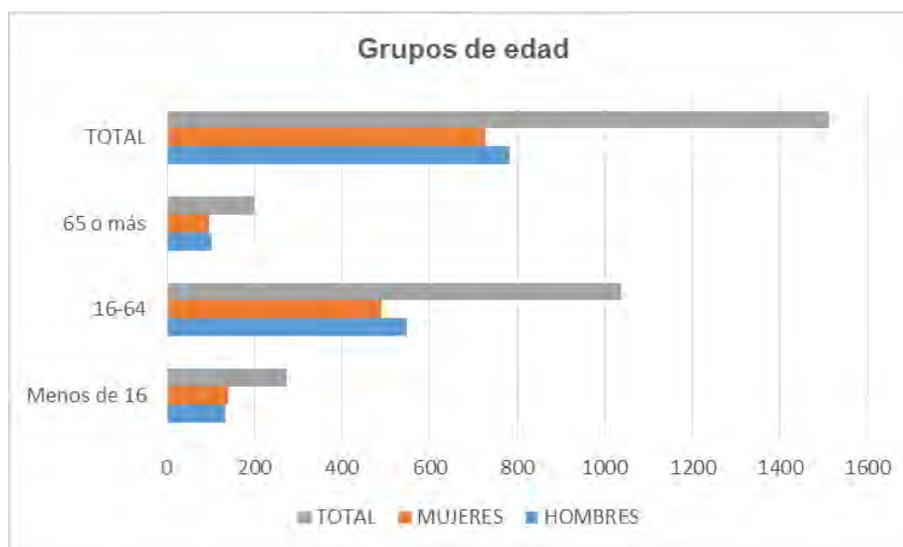


Gráfico de estructura de población. Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

A partir de la estructura por grupos de edad, podemos observar que el porcentaje de población joven es superior al de la población mayor de 64 años, tema que analizaremos más adelante a partir de una serie de índices específicos sobre el envejecimiento de población, y a las perspectivas de crecimiento demográfico.

Para valorar, además, las necesidades de vivienda y dotaciones, atendemos a la composición de los núcleos familiares:

	Núcleos familiares
Pareja sin hijos	154
Pareja con hijos	254
Padre con hijos	-
Madre con hijos	-
TOTAL	421

Cuadro resumen de grupos de población por edad y sexo. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

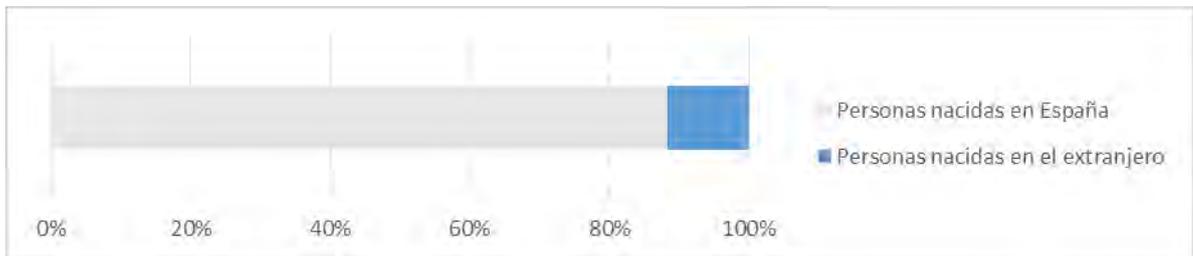
3.2.4. ORIGEN DE LA POBLACIÓN

Para terminar de conocer la composición de la población de Valdeavero, atendemos a la representación de la población de origen extranjero, que representa en torno al 12% de la población total. Esta cifra es similar, aunque algo inferior, a su representación en relación al total de población de la Comunidad de Madrid (13,4%).

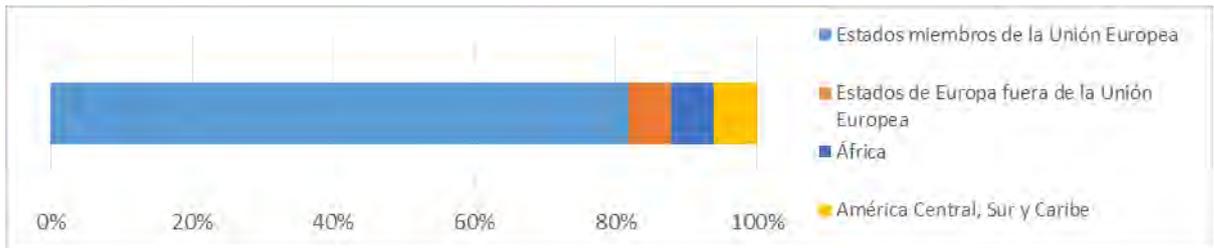
TOTAL	Española			Extranjera			
	España	Otros Estados miembros de la Unión Europea	Otros Estados de Europa fuera de la Unión Europea	Otros Estados miembros de la Unión Europea	Otros Estados de Europa fuera de la Unión Europea	África	América Central, Sur y Caribe
1380	1220	10	5	125	5	10	10

Cuadro de población según su origen de nacimiento y nacionalidad. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

Si atendemos al lugar de origen, observamos también que en su mayoría (82%), esta población proviene de estados miembros de la Unión Europea.

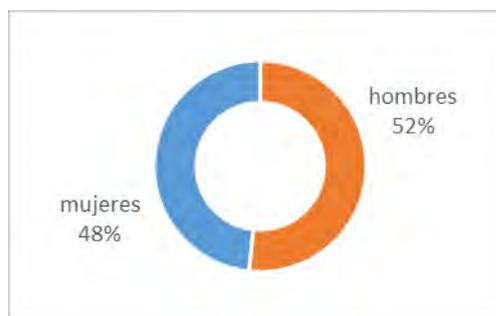


País de nacimiento (%). Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.



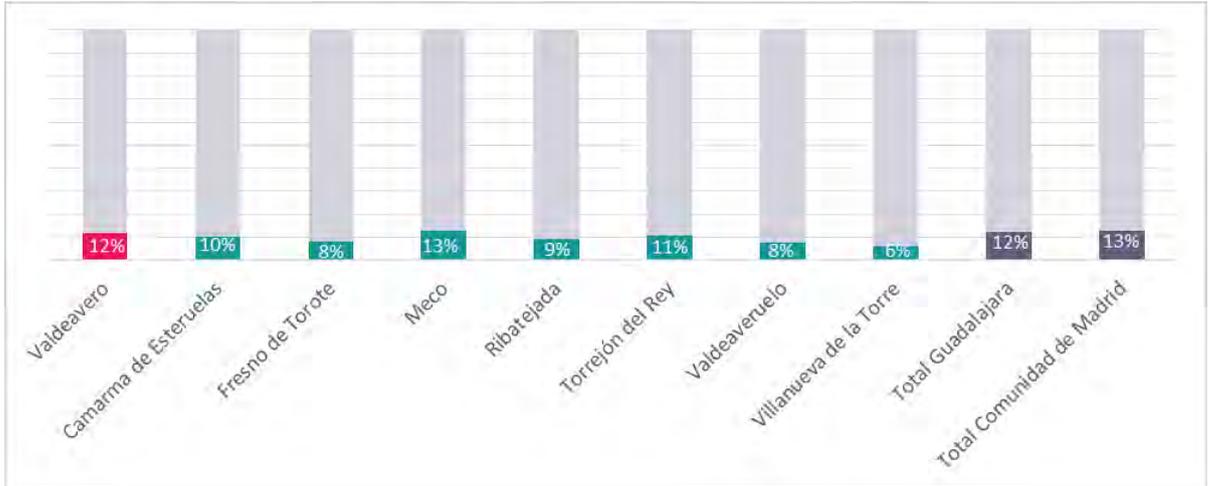
Personas nacidas en el extranjero por país de nacimiento (%). Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

La distribución de este grupo de población de origen extranjero según su género se muestra idéntica al conjunto de Valdeavero. En relación a la Comunidad de Madrid, estos datos se invierten, pero igualmente se encuentran distribuidos en un rango similar, dentro de los parámetros normales de cualquier población.



Personas extranjeras por género (%). Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

En cuanto a la comparación con los municipios del entorno, encontramos que Valdeavero es uno de los municipios con un mayor índice de población de origen extranjero. Sin embargo, este porcentaje es muy similar al parámetro de la Comunidad de Madrid y Guadalajara.



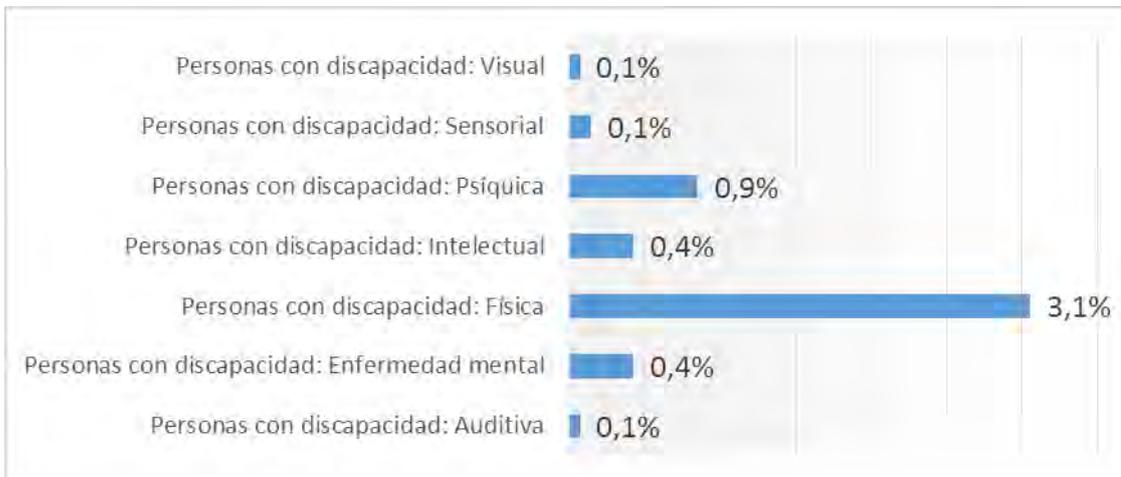
Población Extranjera (%) / comparativa con municipios limítrofes, Guadalajara y Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2017. Elaboración propia.

3.2.5. PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Por otra parte, para valorar posibles necesidades, se identifica el número de personas con discapacidad.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Personas con discapacidad	33	42	46	47	50	58
Personas con discapacidad: Auditiva	0	0	0	0	0	1
Personas con discapacidad: Enfermedad mental	4	5	5	4	3	6
Personas con discapacidad: Física	26	31	34	36	41	43
Personas con discapacidad: Intelectual	3	4	5	5	5	6
Personas con discapacidad: Psíquica	7	9	10	9	8	12
Personas con discapacidad: Sensorial	0	2	2	2	1	2
Personas con discapacidad: Visual	0	2	2	2	1	1

Cuadro de personas con discapacidad en los últimos años. Fuente: IECM 2016. Elaboración propia.



Personas con discapacidad (%). Fuente: IECM 2016. Elaboración propia.

El total de personas que muestran algún tipo de discapacidad representan un 4,1% del total de población en Valdeavero, siendo las más numerosas aquellas con discapacidad física. En los últimos años se observa también una tendencia de incremento de población con discapacidad, habiéndose casi doblado esta cifra desde 2011.

3.2.6. NIVEL DE ESTUDIOS

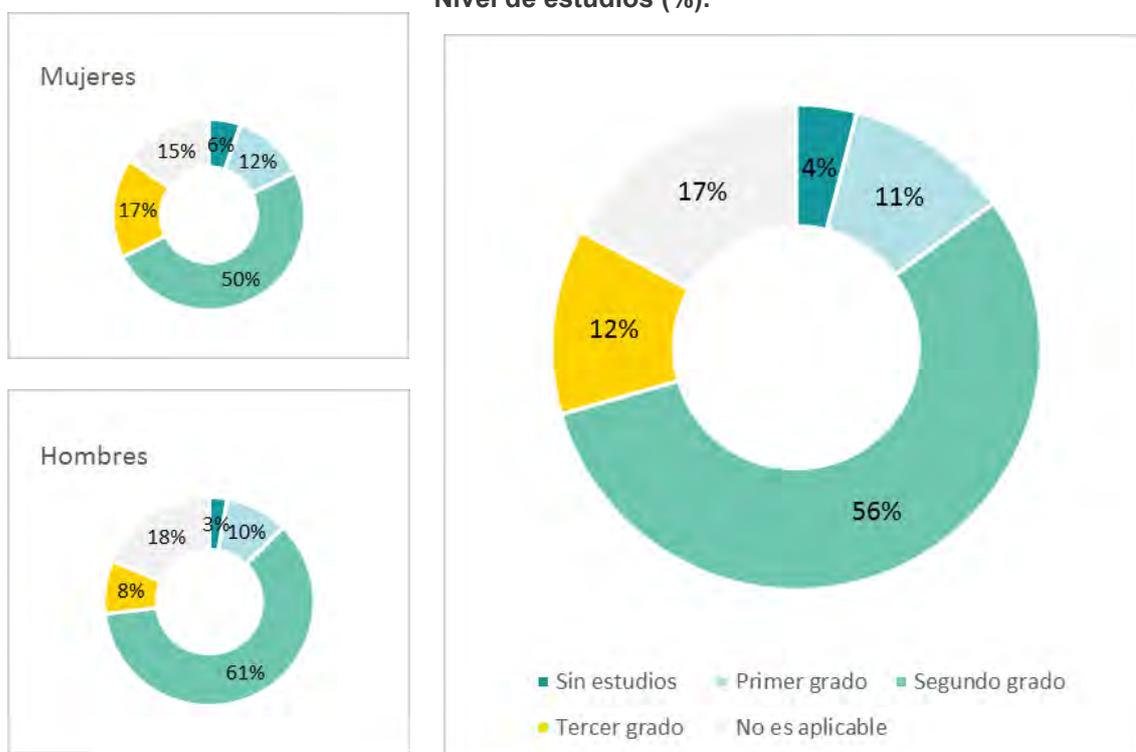
La estructura del sistema educativo español se ha visto sometida a notables cambios en los últimos años. Los censos de población permiten analizar el nivel de instrucción y los estudios en curso de la población en relación con múltiples variables.

Cuadro de nivel de estudios de la población de Valdeavero.

	Total	Hombres	Mujeres
Analfabetos	5	0	5
Sin estudios	55	20	35
Primer grado	150	70	80
Segundo grado	765	440	325
Tercer grado	170	60	110
No es aplicable	235	135	100
TOTAL	1380	725	655

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

Nivel de estudios (%).



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

En el caso de Valdeavero observamos que en torno a un 11% de la población tiene estudios de primer grado, un 56% estudios de segundo grado, y un 12% de tercer grado. Tan sólo el 0,4% de la población es analfabeta.

Si atendemos a los distintos sexos la diferencia es patente, siendo las mujeres mayor número en los tramos de menos educación, son más numerosas sin embargo en los que tienen niveles más elevados de estudios.

3.2.7. NATALIDAD Y MORTALIDAD

A continuación se incluye un análisis de las tasas de natalidad y mortalidad, y el crecimiento vegetativo.

Cuadro con el número de nacimientos y defunciones en el periodo 2010-2016.

	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO VEGETATIVO	HABITANTES
2010	21	3	18	1.319,00
2011	16	4	12	1.360,00
2012	31	8	23	1.411,00
2013	12	8	4	1.494,00
2014	14	7	7	1.475,00
2015	16	10	6	1.451,00
2016	19	6	13	1.407,00

Fuente: IECM 2016. Elaboración propia.

Las tasas de natalidad y mortalidad hacen referencia al número de nacimientos y defunciones cada 1000 habitantes. Si observamos su evolución, desde 2005 la tasa de natalidad es superior, lo que implica que el saldo vegetativo es positivo y como veremos al estudiar la evolución de la población, está relacionada con el aumento de población que ha experimentado el municipio, junto al fenómeno migratorio.

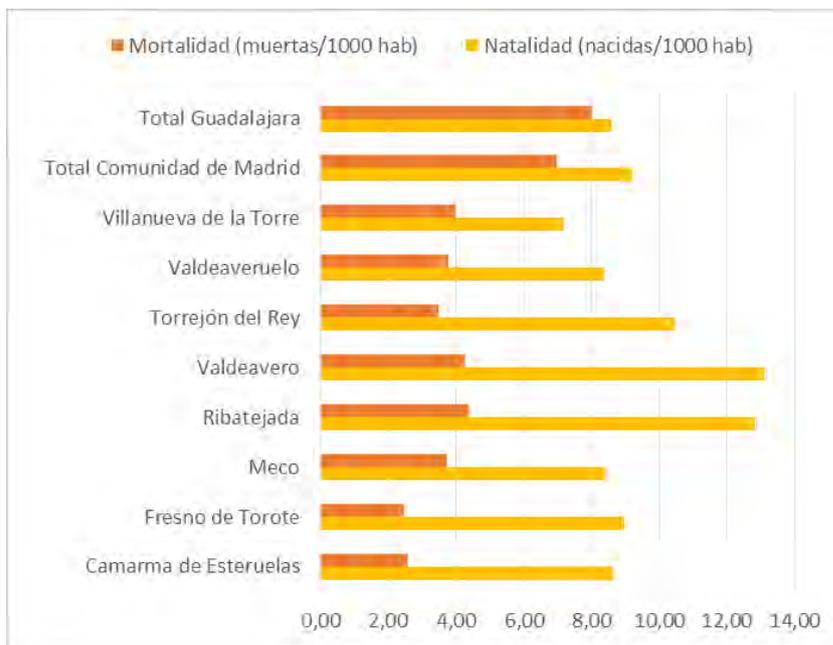
Tasa de natalidad y mortalidad.



Fuente: IECM 2016. Elaboración propia.

Si atendemos al entorno territorial, vemos una tendencia similar en los municipios limítrofes, en los que la tasa de natalidad es ampliamente superior a la tasa de mortalidad. Esta diferencia no resulta mucho menos significativa cuando hablamos de Guadalajara o de la Comunidad de Madrid, aunque el saldo sigue siendo positivo. Valdeavero dentro de este contexto es el municipio con mayor tasa de natalidad.

Tasa de natalidad y mortalidad / comparativa con municipios limítrofes, Guadalajara y Comunidad de Madrid.

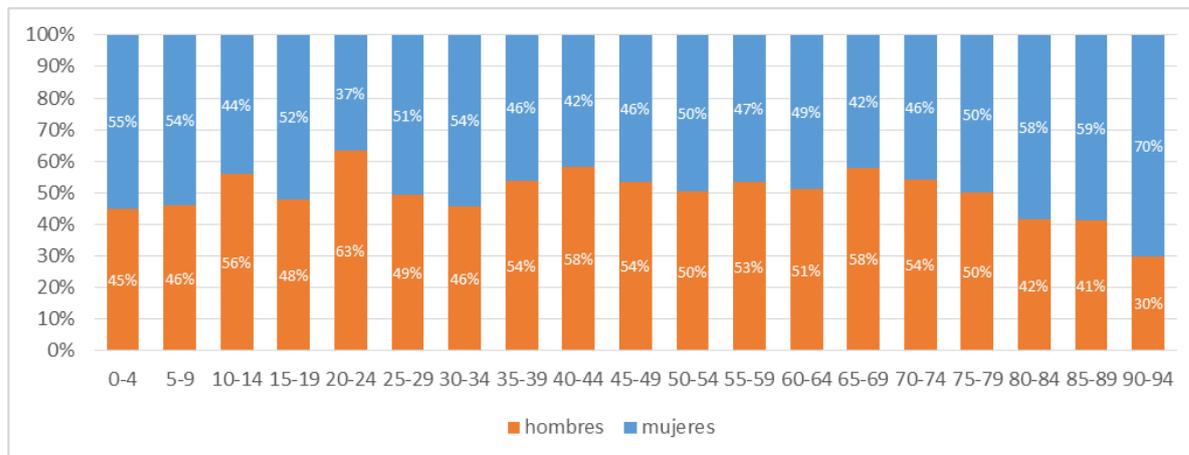


Fuente: IECM + IESJCM 2016. Elaboración propia.

3.2.8. ÍNDICE DE GÉNERO

Aunque se atiende a las diferencias por sexo en los diferentes apartados del análisis demográfico, este índice nos permite expresar por grupos de edad, la relación en porcentaje existente entre el número de hombres y el de mujeres:

Población por edad y sexo (%).



Fuente: INE 2018. Elaboración propia.

En los estratos de población más jóvenes, la tasa de hombres es similar a la de mujeres, algo perfectamente normal, aunque nazcan más niñas que niños, está dentro de los valores normales.

Para las edades intermedias, hay mayor número de hombres al de mujeres, esta diferencia es especialmente notable en la cohorte de 20 a 24 años, pero no se considera que pueda tener repercusiones sobre la evolución a corto plazo de otros factores como la natalidad.

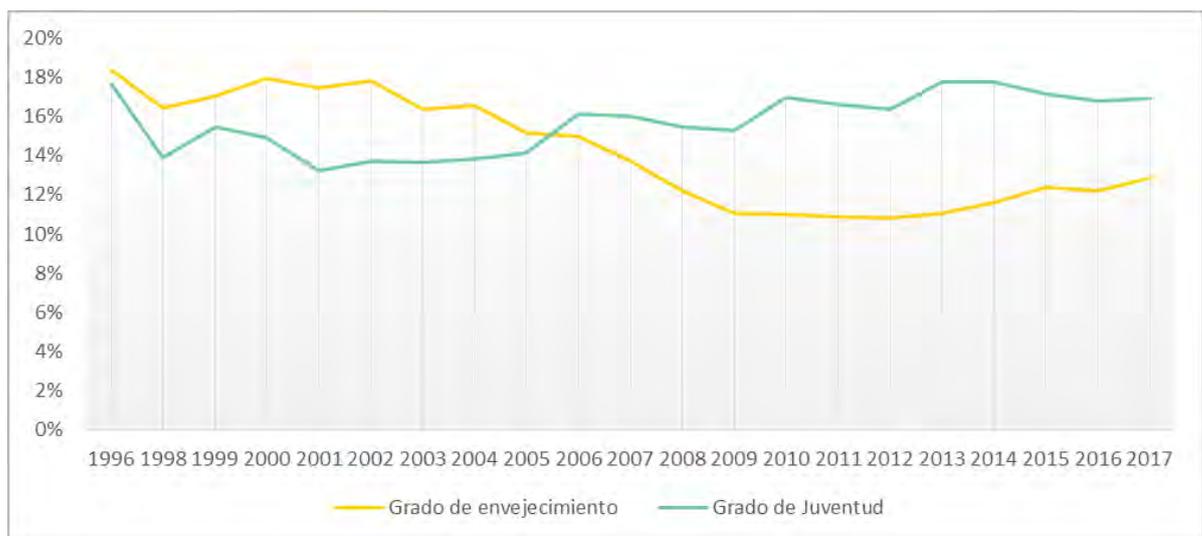
En las edades más avanzadas, a partir de los 80 años, nos encontramos con que hay menos varones. Ello se debe fundamentalmente a la longevidad de la mujer.

3.2.9. **ÍNDICE DE VEJEZ**

Estudiamos el índice de vejez a través de los grados de envejecimiento y juventud de la población, que establecen la relación entre el número de personas mayores de 65 años y menores de 15 años, por cada 100 habitantes.

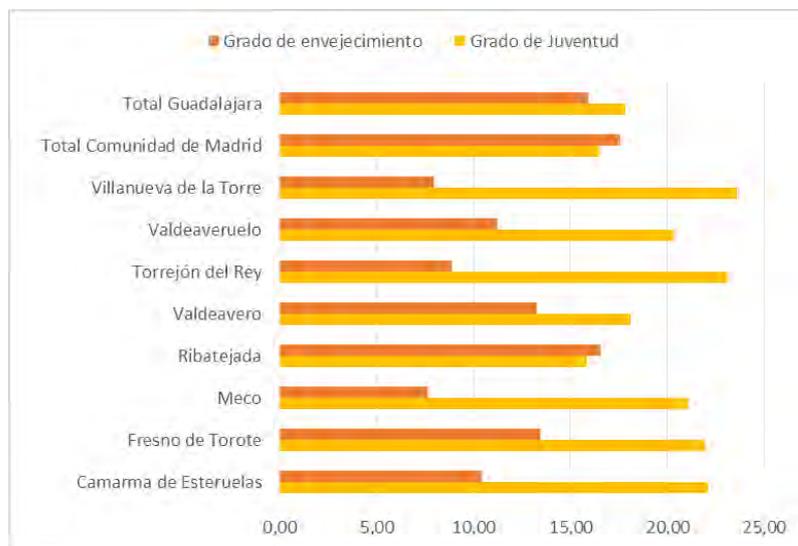
En cuanto a su evolución en los últimos años, vemos en Valdeavero cómo a partir del año 2005 se invierte la tendencia y el grado de juventud es superior al grado de envejecimiento. Los últimos datos disponibles muestran un grado de juventud del 17% frente a un 13% de envejecimiento.

Grado de envejecimiento y juventud.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

Grado de juventud y envejecimiento / comparativa con municipios limítrofes, Guadalajara y Comunidad de Madrid.



Fuente: INE 2017. Elaboración propia.

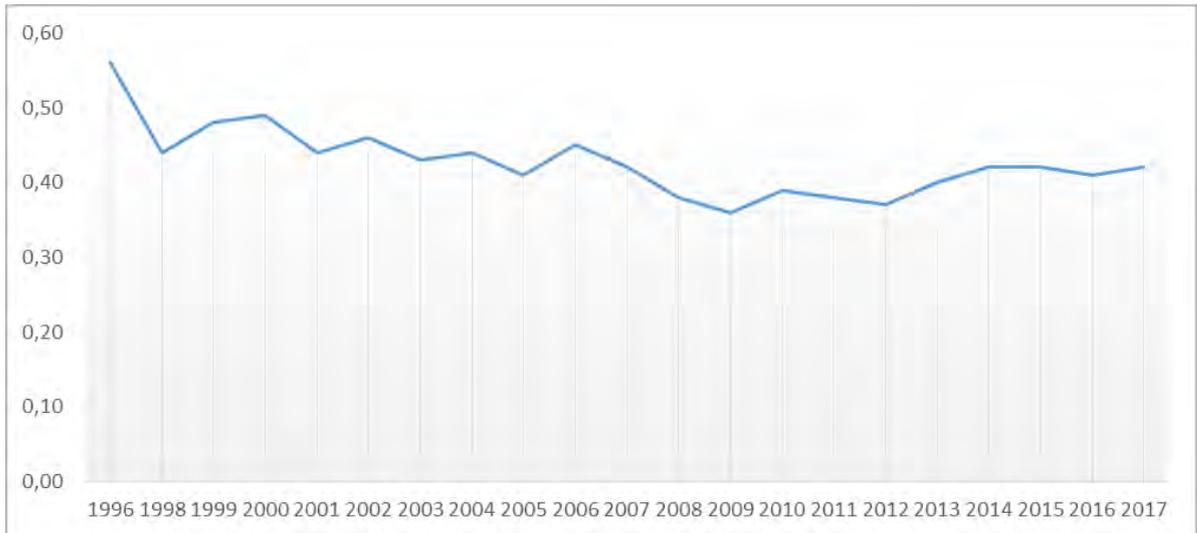
Si lo comparamos con el resto de municipios limítrofes vemos que en su mayoría, salvo Ribatejada, esta diferencia en favor del grado de juventud se comparte. Frente a otros municipios del entorno, Valdeavero presenta un grado de juventud algo inferior y un grado de envejecimiento algo superior, haciendo que la diferencia sea más reducida. Sin embargo, en relación a la Comunidad de Madrid, los datos se muestran significativamente favorables, ya que a escala autonómica el grado de envejecimiento es superior (17,55%), también al grado de juventud (16,49%).

3.2.10. ÍNDICE DE DEPENDENCIA

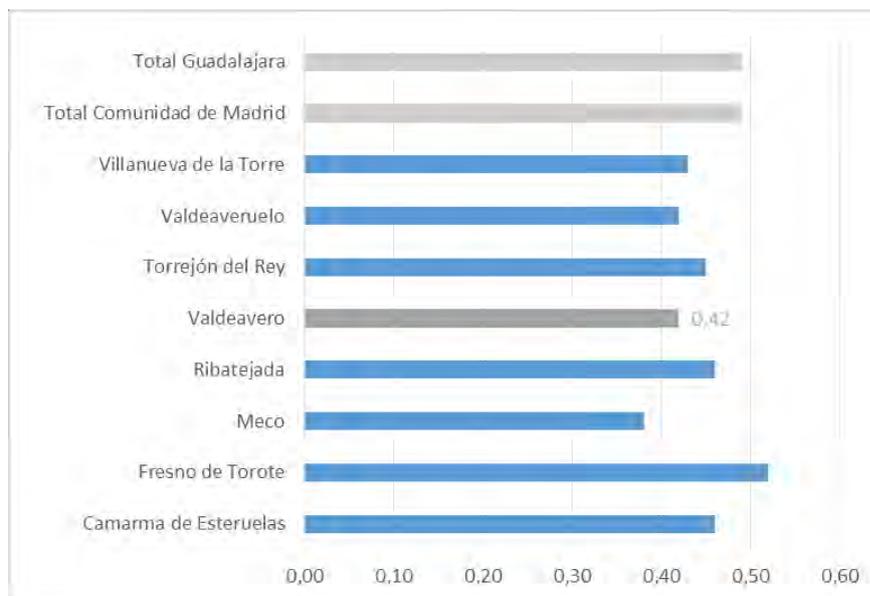
A través del grado de dependencia establecemos la relación entre la población dependiente, menor de 15 años y mayor de 64, y la población activa, entre los 16 y los 64 años.

Si observamos su evolución, el grado de dependencia se ha mantenido en torno al 0,4 en los últimos 20 años, lo que significa que esta relación entre población joven y mayor con respecto a la población de Valdeavero es estable.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, la mayoría de los municipios limítrofes poseen un grado de dependencia similar, acorde también al de Guadalajara y la Comunidad de Madrid.

Grado de dependencia.

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Grado de dependencia / comparativa con municipios limítrofes, Guadalajara y Comunidad de Madrid.

Fuente: INE 2017. Elaboración propia.

3.2.11. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El comportamiento evolutivo de la población es el resultado de la suma de dos componentes: por un lado, el crecimiento natural o vegetativo, y por otro el crecimiento migratorio. Estos dos componentes pueden actuar en el mismo sentido o en sentidos opuestos. A nivel nacional nos encontramos con una población que ha culminado su proceso de transición demográfica y que parece tender hacia el estancamiento, cuando no a la pérdida de población. La llegada de extranjeros ha contribuido a aumentar la población y elevar levemente la natalidad que desde los años 70 estaba estancada.

El crecimiento vegetativo de la población española fue negativo en 2017 en 31.245 personas, mientras que en la Comunidad de Madrid el crecimiento vegetativo fue positivo, 13.486 nacimientos más que defunciones. Por otra parte, asistimos con carácter general a

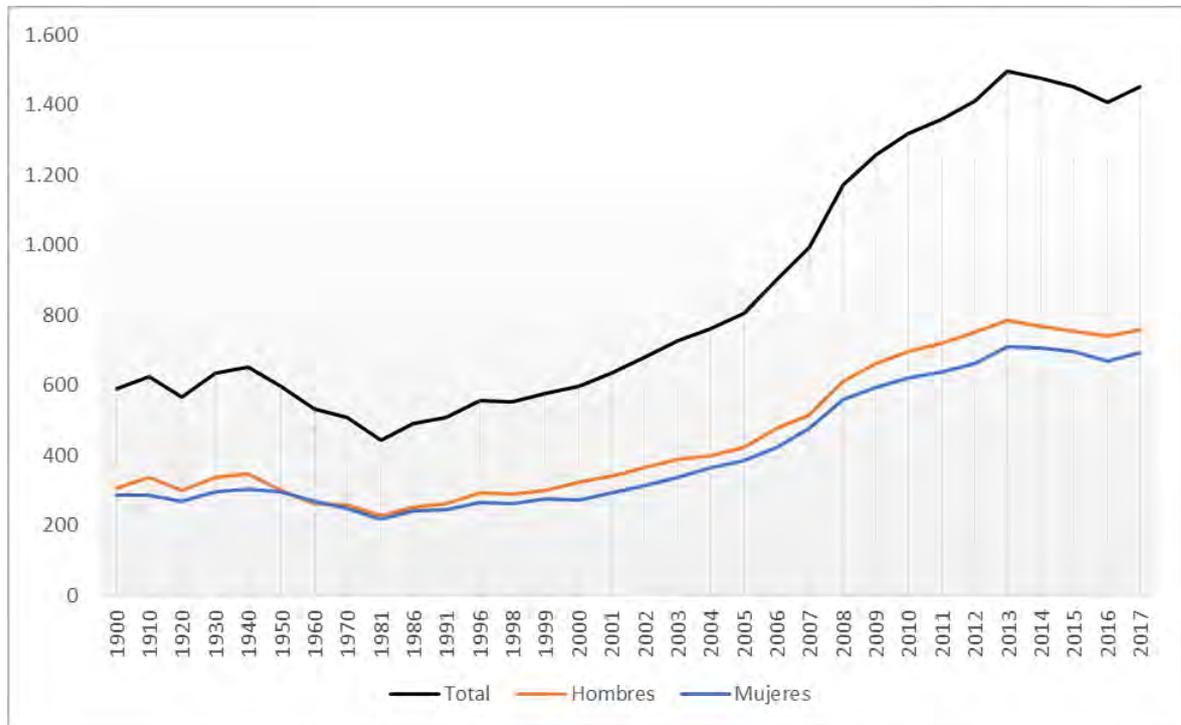
una pérdida de población que va en detrimento de los municipios pequeños, ya que casi el 80% de la población se agrupa en tan sólo un 10% del total de los municipios, lo que supone sólo un 19% de la superficie de España.

Sin embargo, desde los años 80 la población de Valdeavero ha experimentado un ascenso continuo hasta el año 2013, donde comienza a descender hasta 2016, que de nuevo se invierte la situación y retoma el crecimiento, siendo actualmente el momento con mayor población en la historia del municipio con 1.510 habitantes.

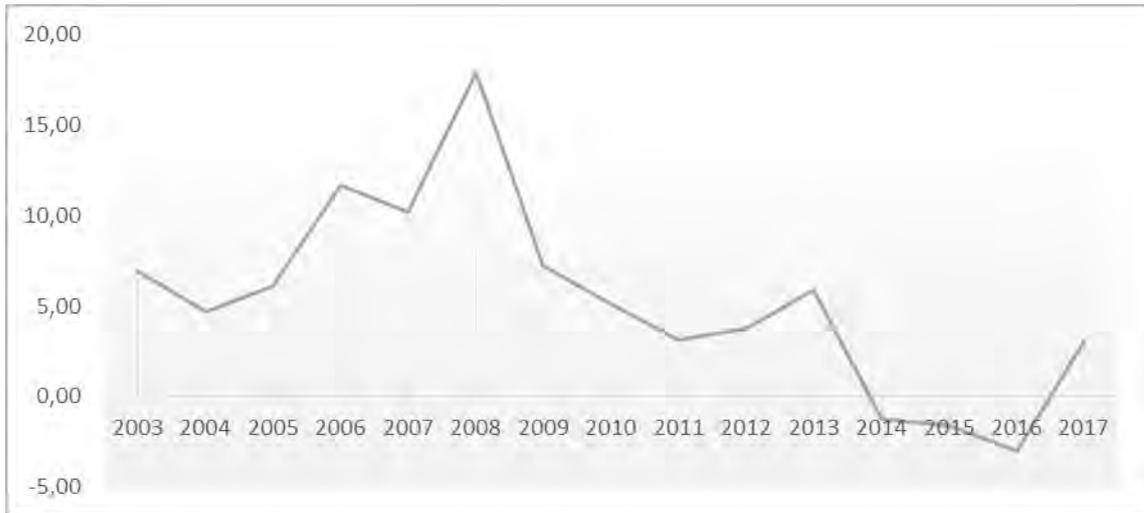
Realmente la evolución histórica no es tan relevante, puesto que en ella se han dado una serie de circunstancias que no parece probable que vayan a repetirse (como la guerra civil, o la llamada “década del baby boom”); con lo cual su estudio carecería de valor al plantear las hipótesis de desarrollo poblacional; Sin embargo, sí debemos atender a la evolución más reciente consecuencia de diferentes fenómenos de carácter económico y territorial que veremos más adelante.

3.2.11.1. DESARROLLO HISTÓRICO

Población total y por sexo.



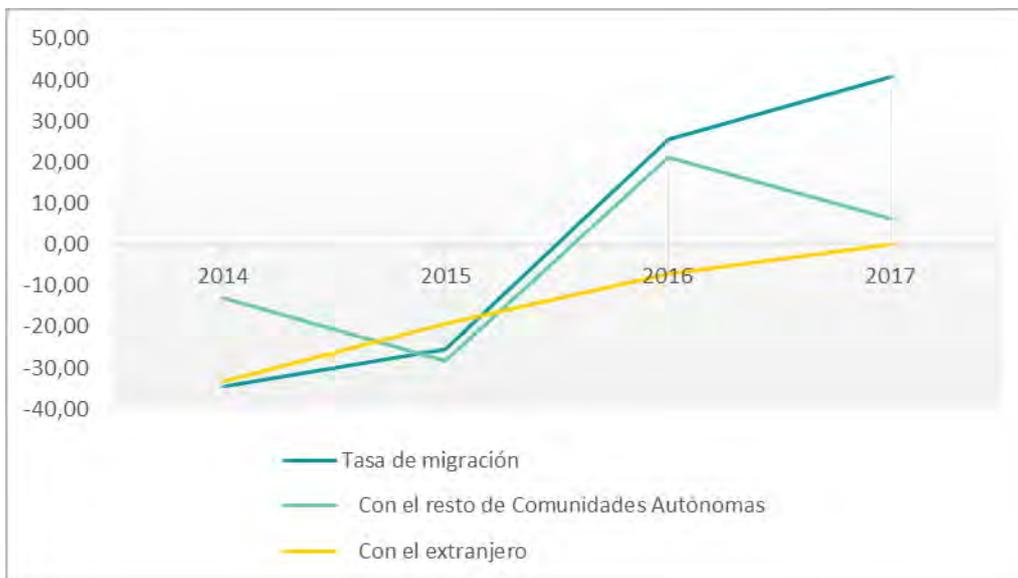
Fuente: IECM. Elaboración propia.

Crecimiento relativo de la población (%).

Fuente: IECM. Elaboración propia.

3.2.11.2. MIGRACIÓN E INMIGRACIÓN

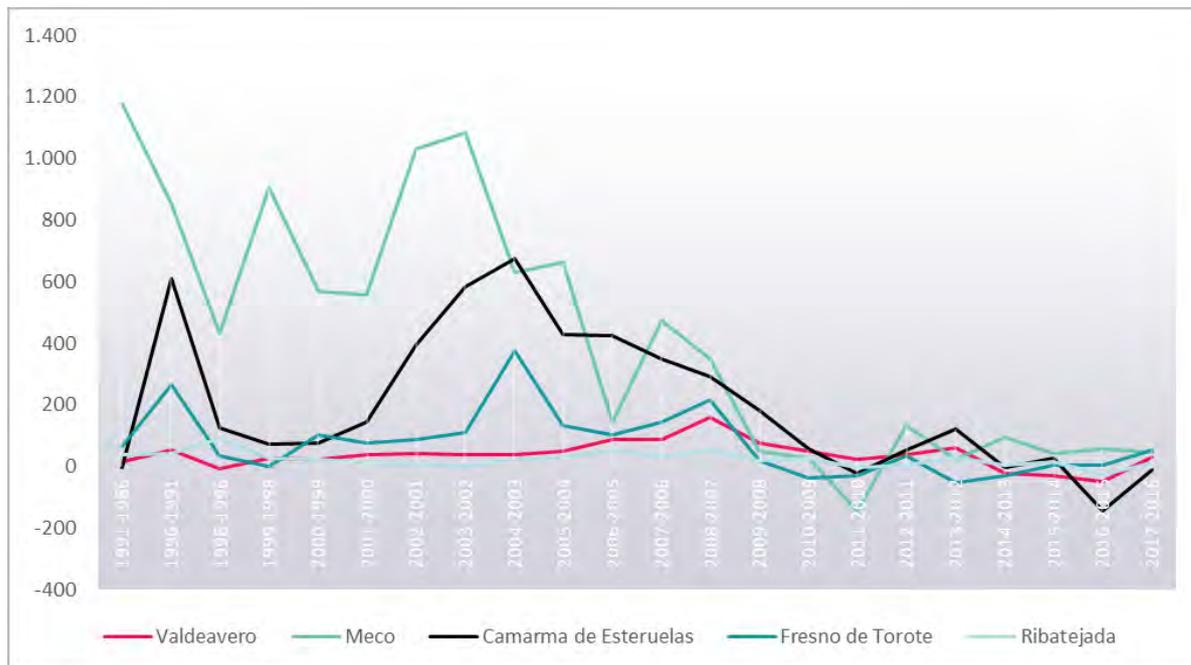
La tasa de migración nos permite conocer el saldo migratorio y entender su influencia en la evolución demográfica.

Tasa de migración.

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Podemos observar que la tasa de migración ha sido positiva en los años recientes, desde 2016, coincidiendo con el cambio de tendencia y el aumento de población en el municipio. Además, si atendemos al origen y destino de estas migraciones, es especialmente notable la influencia de la población proveniente del territorio nacional, tanto de otras comunidades autónomas como de la propia Comunidad de Madrid en el último año.

Saldo migratorio / comparativa con municipios limítrofes pertenecientes a la Comunidad de Madrid.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

En el contexto territorial, se puede observar que desde 2008 con la llegada de la crisis inmobiliaria, el saldo migratorio se reduce notablemente y se estabiliza en cifras generalmente positivas pero muy inferiores, especialmente en algunos municipios como Meco o Camarma de Esteruelas, que experimentaron unas tasas muy positivas durante el periodo de la burbuja inmobiliaria.

3.2.12. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

3.2.12.1. INTRODUCCIÓN

Con las proyecciones de población hacemos referencia a la determinación de las características futuras de una población en un periodo determinado de tiempo a partir de hipótesis sobre la evolución de los diferentes componentes que ya hemos analizado (mortalidad, natalidad y migraciones) y que afectan a su crecimiento y estructura.

El grado de fiabilidad de las proyecciones depende de una serie de hipótesis que en nuestro caso no podemos tener en cuenta, puesto que superarían el ámbito del presente trabajo.

Hay que tener presente el hecho de que el margen de error de éstas varía en función inversa a la magnitud del ámbito territorial proyectado.

En nuestro caso, con una población actual de 1.510 habitantes, tenemos que dar por supuesto que haremos una aproximación a cómo puede evolucionar la población basándonos en la extrapolación de las tendencias manifestadas en los periodos anteriores, sin atender a las hipótesis sobre evolución futura de la fecundidad, mortalidad, migraciones, esperanza de vida al nacer, etc., suponiendo, además que su evolución no será tan fuerte como la demostrada en periodos anteriores.

Vamos a plantear dos hipótesis de comportamiento demográfico basándonos en su evolución en periodos decenales desde 1900, y otra analizándola en los últimos años. Para ello partimos del crecimiento decenal y el crecimiento medio anual de los últimos diez años.

3.2.12.2. CRECIMIENTO DECENAL

Según los datos obtenidos de los censos municipales de los respectivos años, el crecimiento decenal ha sido el siguiente:

Evolución decenal.

AÑO CENSAL	HABITANTES
1900	590
1910	623
1920	567
1930	635
1940	650
1950	598
1960	532
1970	507
1981	444
1990	485
2000	597
2010	1.319
2018	1.510

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Evolución decenal en porcentajes.

DECENIOS	HABITANTES
1900-1910	5,59%
1910-1920	-8,99%
1920-1930	11,99%
1930-1940	2,36%
1940-1950	-8,00%
1950-1960	-11,04%
1960-1970	-4,70%
1970-1981	-12,43%
1981-1991	14,19%
1991-2001	25,44%
2001-2010	107,39%

Fuente: IECM. Elaboración propia.

De los datos anteriores se deduce que el incremento de la población decenal medio ha sido de 11,07%.

3.2.12.3. CRECIMIENTO MEDIO ANUAL

Evolución en los últimos diez años.

AÑO CENSAL	HABITANTES
2008	1.170
2009	1.255
2010	1.319
2011	1.360
2012	1.411
2013	1.494
2014	1.475
2015	1.451
2016	1.407
2017	1.450
2018	1.510

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Incremento de población desde 2008.

AÑOS	HABITANTES
2008	17,94%
2009	7,26%
2010	5,10%
2011	3,11%
2012	3,75%
2013	5,88%
2014	-1,27%
2015	-1,63%
2016	-3,03%
2017	3,06%
2018	4,14%

Fuente: IECM. Elaboración propia.

El ritmo de crecimiento en los últimos años ha sido de 4,03%.

3.2.12.4. HIPÓTESIS

Para la elaboración de las distintas hipótesis se parte de los dos datos deducidos de los datos anteriores:

1. Incremento decenal medio en los últimos decenios: 11,07%
2. Ritmo de crecimiento anual en los últimos años: 4,03%.

Con ambos datos, podemos elaborar las siguientes hipótesis:

A. HIPÓTESIS I.

Suponemos un incremento de población decenal medio del 11.07% con lo cual la población aumentaría conforme a la siguiente tabla:

AÑOS	2018	2023	2028	2033	2038
POBLACIÓN	1.510	1.814	2.119	2.423	2.727

B. HIPÓTESIS II.

Si analizamos el incremento de población en los últimos años, el ritmo de crecimiento sería del 4.03% sobre la población actual.

AÑOS	2018	2023	2028	2033	2038
POBLACIÓN	1.510	1.594	1.677	1.770	1.863

C. RESUMEN DE LOS RESULTADOS.

PROYECCIONES	2023	2028	2033	2038
HIPÓTESIS 1	1.814	2.119	2.423	2.727
HIPÓTESIS 2	1.594	1.677	1.770	1.863
MEDIA	1.704	1.898	2.097	2.295

El resultado de las proyecciones representa un crecimiento de signo positivo. Estos datos, en el caso que nos ocupa, hay que tomarlos con cierta prudencia, ya que parte del crecimiento puede deberse al regreso de población jubilada y a la inmigración, que en un contexto de paro elevado tiende a regresar a su lugar de origen.

3.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.3.1. INTRODUCCIÓN

Para el estudio de la actividad económica en el municipio vamos a atender a la naturaleza y evolución de su tejido empresarial, y a continuación, vamos a clasificar los sectores de actividad según el modo tradicional:

1. Sector primario:
 - a. Agricultura
 - b. Ganadería
2. Sector secundario:
 - a. Industria
 - b. Minería
3. Sector terciario:
 - a. Comercio
 - b. Servicios

3.3.2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL

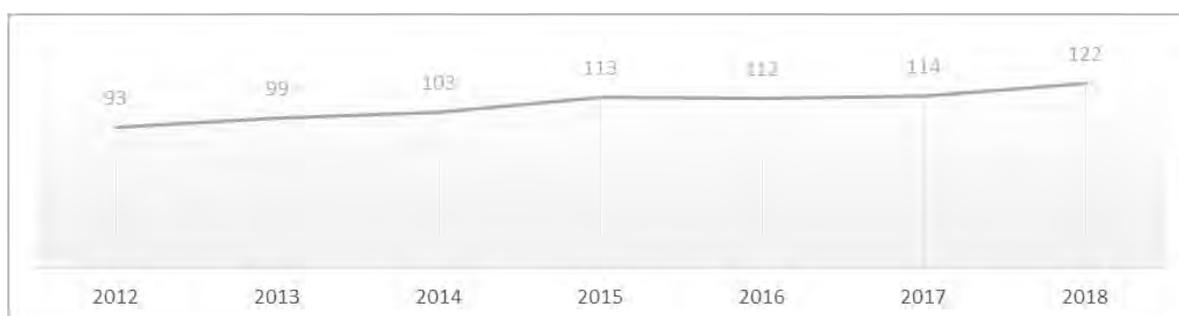
En la actualidad hay un total de 122 empresas registradas en el municipio, observándose una evolución positiva en su crecimiento.

Número de empresas.

AÑO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EMPRESAS	93	99	103	113	112	114	122

Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Evolución en el número de empresas.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Si atendemos a la distribución de empresas según el tipo de actividad, observamos que en torno al 45% son empresas de comercio, transporte y hostelería; cuya evolución ha sido la más destacada con un aumento del 44,74%.

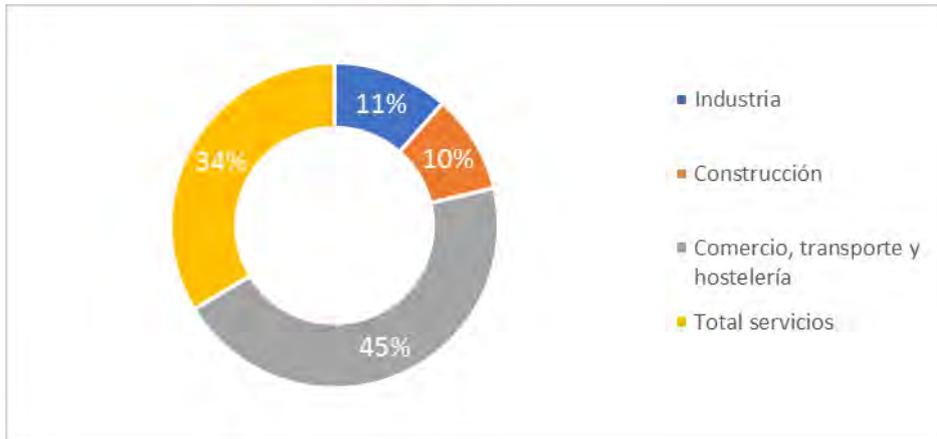
El sector de la construcción es el menos representativo y el único que ha experimentado un descenso durante los últimos años, de casi el 30%.

Número de empresas por tipo de actividad.

AÑO	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	COMERCIO, TRANSPORTE Y HOSTELERÍA	TOTAL SERVICIOS
2012	10	17	38	28
2013	11	13	40	35
2014	13	13	43	34
2015	13	19	47	34
2016	12	13	53	34
2017	14	14	49	37
2018	14	12	55	41

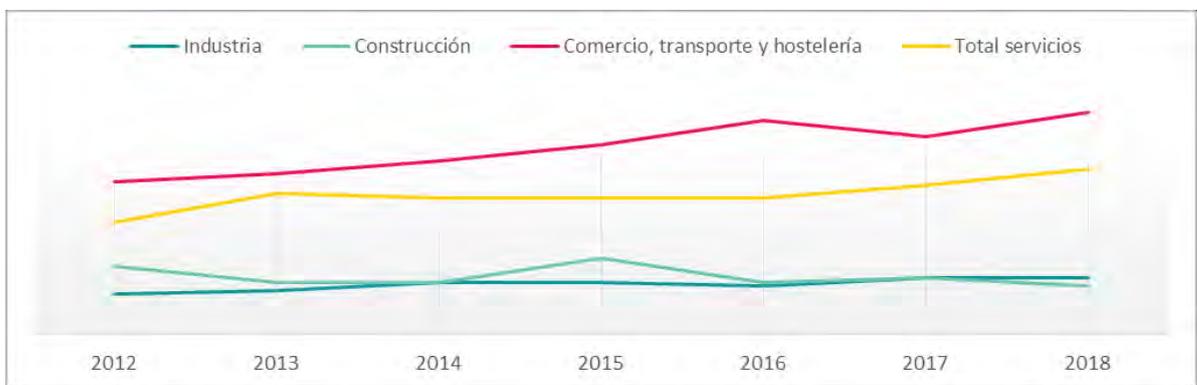
Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Distribución de las empresas por tipo de actividad.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Evolución de las empresas según tipo de actividad.

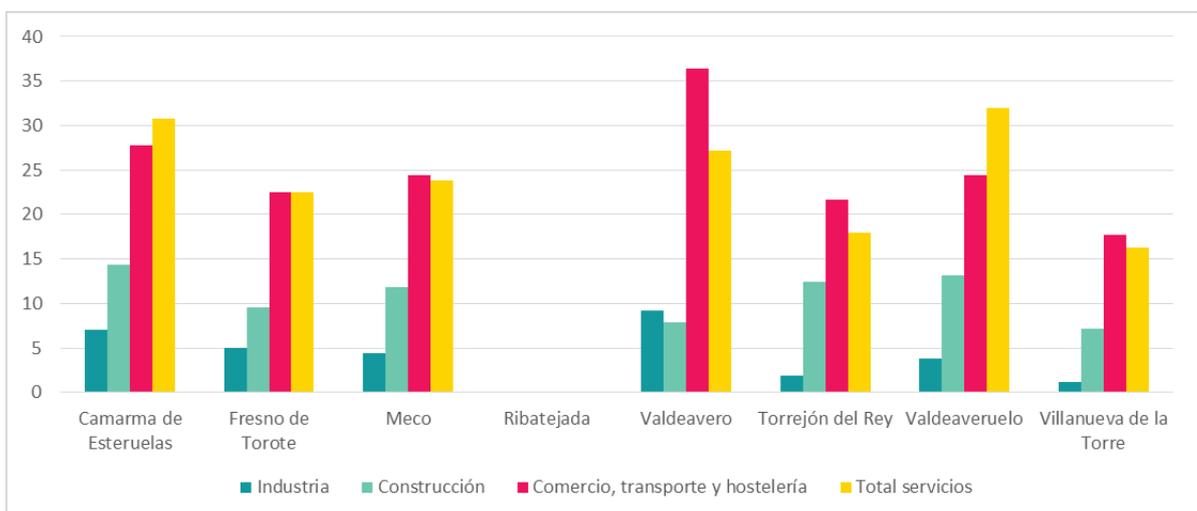


Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Por último, para poder comparar la estructura empresarial de Valdeavero con relación al resto de municipios limítrofes, se utiliza el dato del número de empresas por cada 1000 habitantes.

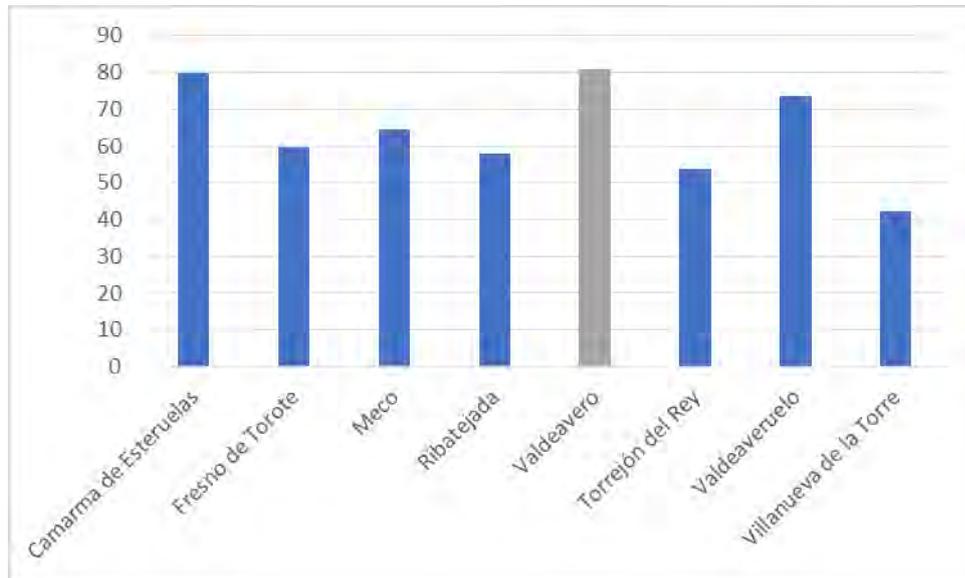
En este sentido vemos que Valdeavero es el municipio con mejor ratio, y destaca significativamente en el sector industrial y de comercio, transporte y hostelería.

Número de empresas por tipo / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Número de empresas / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

3.3.3. SECTOR PRIMARIO

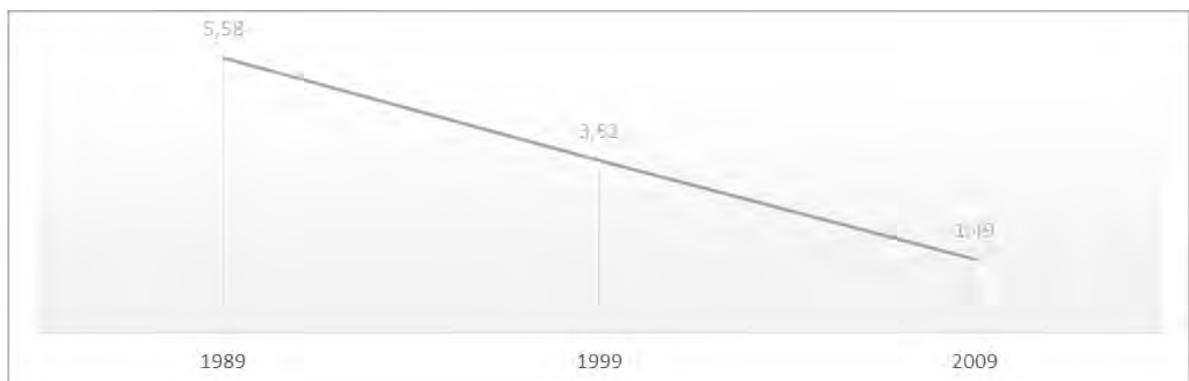
Según el censo facilitado por el INE, para el término municipal de Valdeavero, la superficie total de las explotaciones agrarias censadas, tierras labradas y no labradas es la siguiente:

Superficie y aprovechamiento de las tierras.

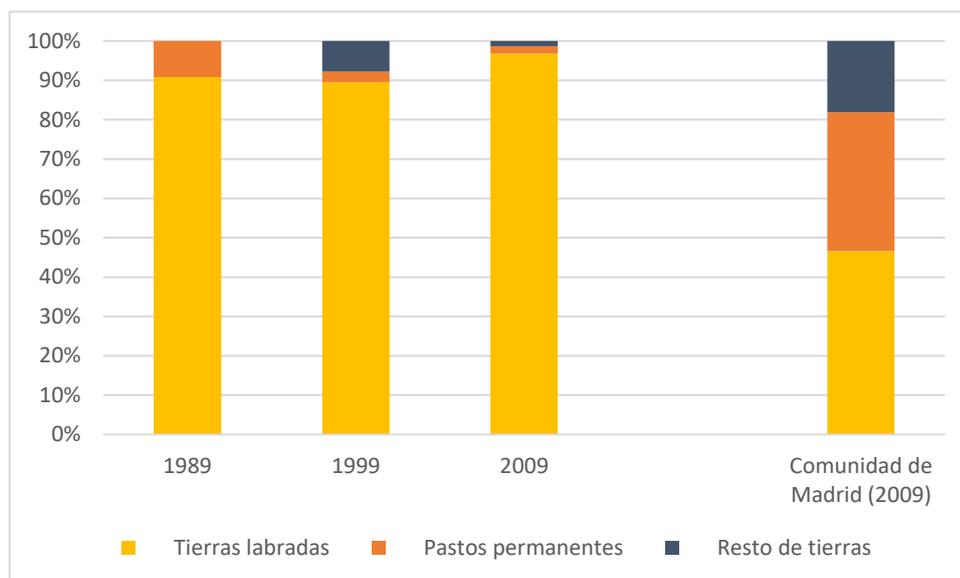
Total		Tierras Labradas		Tierras para pastos permanentes		Otras tierras	
Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
29	1876,21	26	1815,5	7	36,26	6	24,45

Fuente: INE. Elaboración propia.

Superficie agrícola por habitante



Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

Superficie agrícola por tipo (%).

Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

Queda clara la importancia de las tierras labradas, que suponen un 96,76%. Su aprovechamiento es el siguiente:

Aprovechamiento de las tierras labradas.

Valdeavero	Cultivos Herbáceos		Huerto para consumo familiar (menor a 500 m2)		Cultivos Leñosos	
	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
	23	1754,67	2	0,08	11	60,75

Fuente: INE. Elaboración propia.

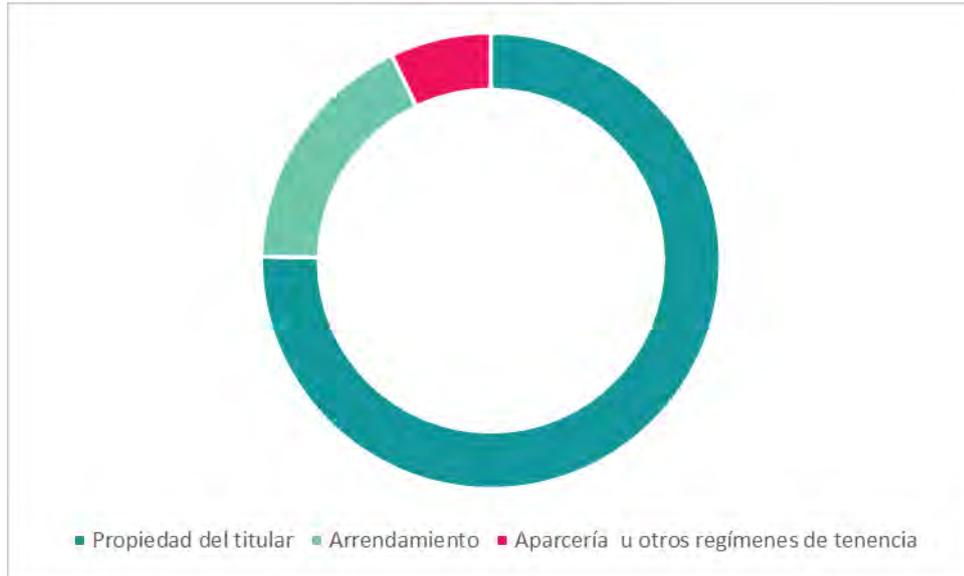
La mayor parte de las tierras labradas se destinan a los cultivos herbáceos entre los que destaca mayoritariamente el cultivo de cereales para grano (840,80 Ha) y las tierras en barbecho, que también se incluyen aquí.

Explotaciones censadas según régimen de tenencia.

Valdeavero	Propiedad del titular		Arrendamiento		Aparcería u otros regimenes de tenencia	
	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
	25	1394,21	8	325,93	3	131,62

Fuente: INE. Elaboración propia.

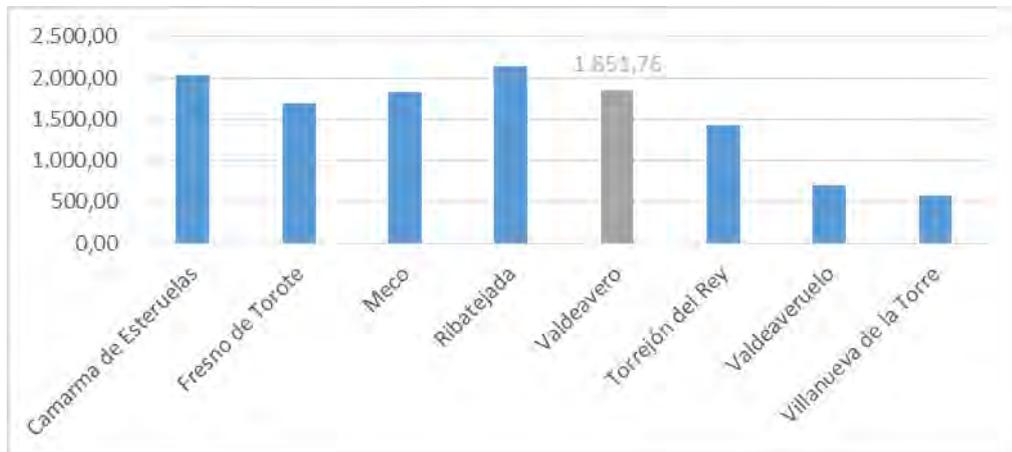
Superficie total de las explotaciones censadas según régimen de tenencia.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Las explotaciones en propiedad son claramente mayoritarias, con un 74,31% del total de la superficie agrícola.

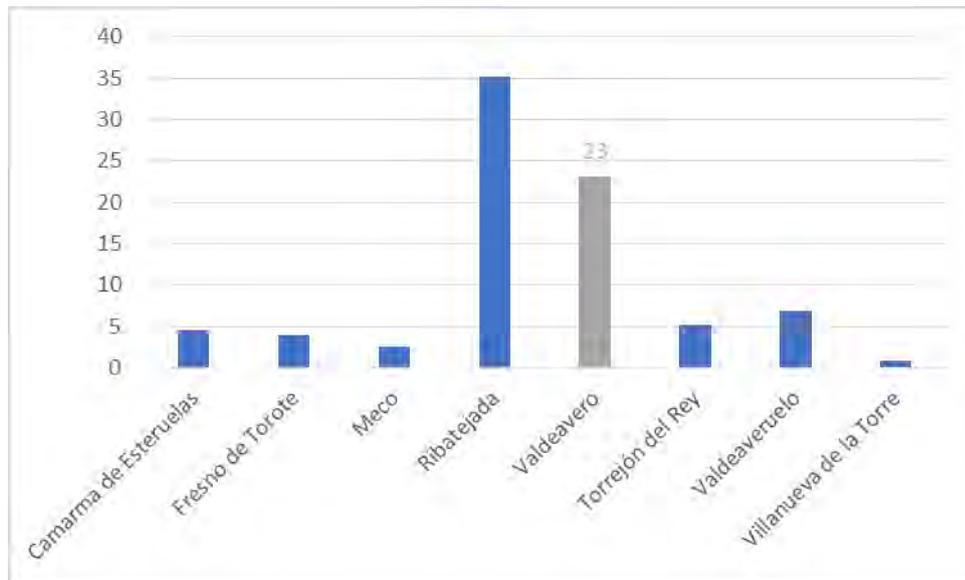
Superficie agrícola comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: Censo agrario 2009. Elaboración propia.

Si lo comparamos con los municipios limítrofes, Valdeavero es, después de Ribatejada y Camarma de Esteruelas, el tercer municipio con mayor superficie agrícola.

Explotaciones agrarias / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: Censo agrario 2009. Elaboración propia.

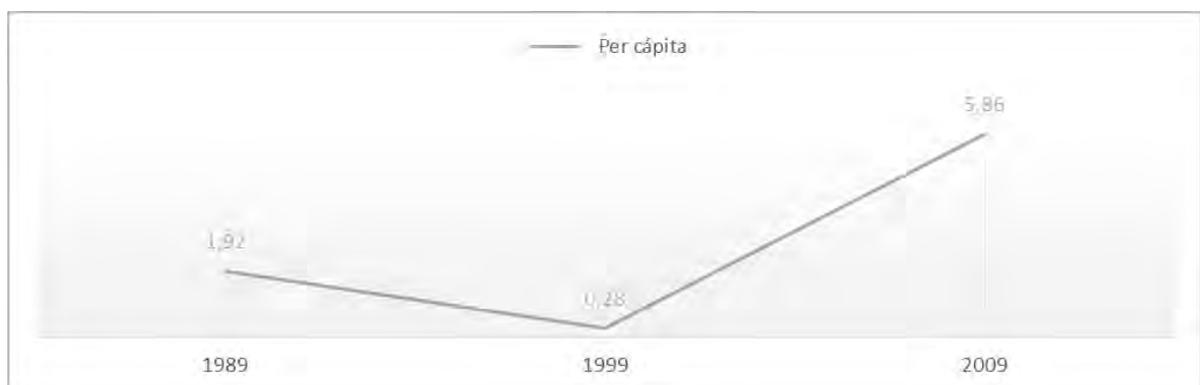
Si atendemos a la relación entre el número de explotaciones y el número de habitantes del municipio, únicamente Ribatejada obtiene un dato superior, y ambos con una notable diferencia en relación al resto.

Explotación Ganadera (U.G.)

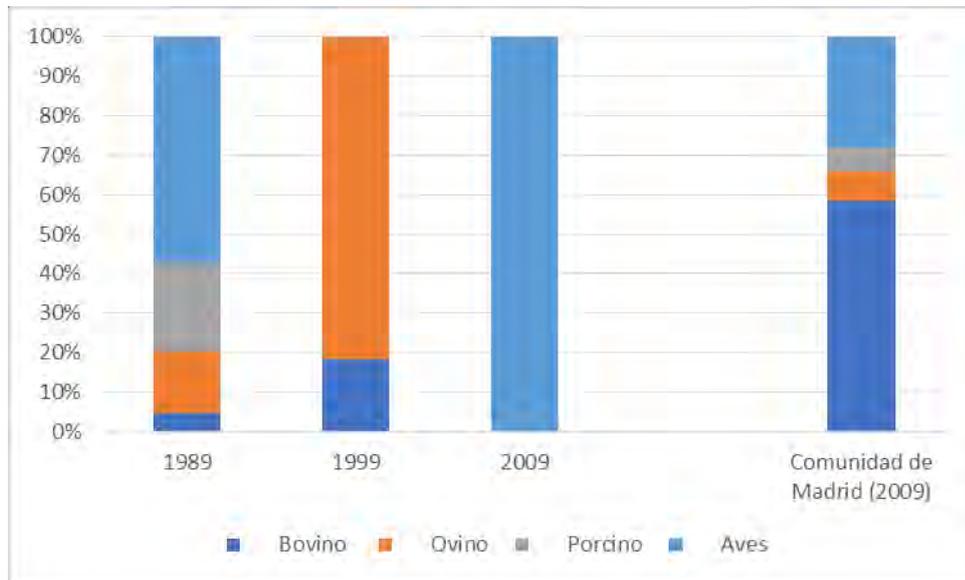
Valdeavero	Equinos (caballos, mulas y asnos)			Aves		
	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas
	2	35	28	2	523.318	7.326,452

Fuente: INE. Elaboración propia.

Unidades ganaderas por habitante.



Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

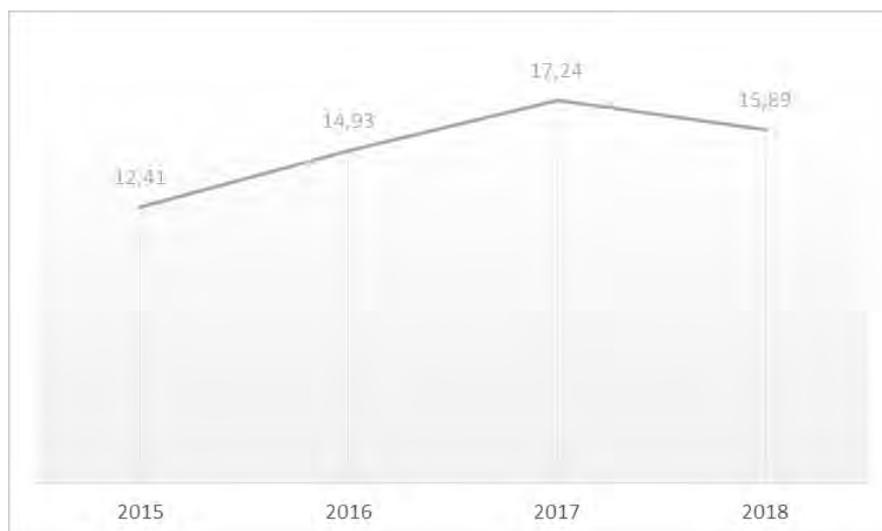
Unidades ganaderas por tipo de ganado (%).

Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

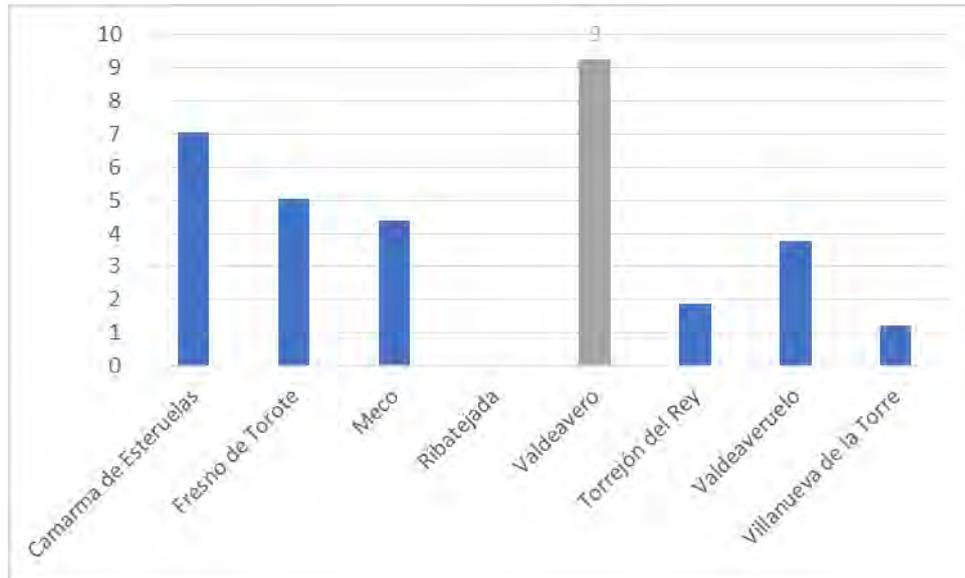
Como se puede apreciar en las tablas y gráficos, actualmente la importancia del ganado avícola es muy destacada (99,62% de las unidades ganaderas), habiendo desplazado al ganado bovino y ovino que tenía presencia en el municipio a finales del siglo XX. Este hecho se debe a la instalación de la granja de gallinas ponedoras de la empresa DAGU S.A.

3.3.4. SECTOR SECUNDARIO

La industria de Valdeavero se concentra fundamentalmente en el Polígono Industrial “El Frontal”, lo que implica una presencia notable de actividad de este sector en el municipio.

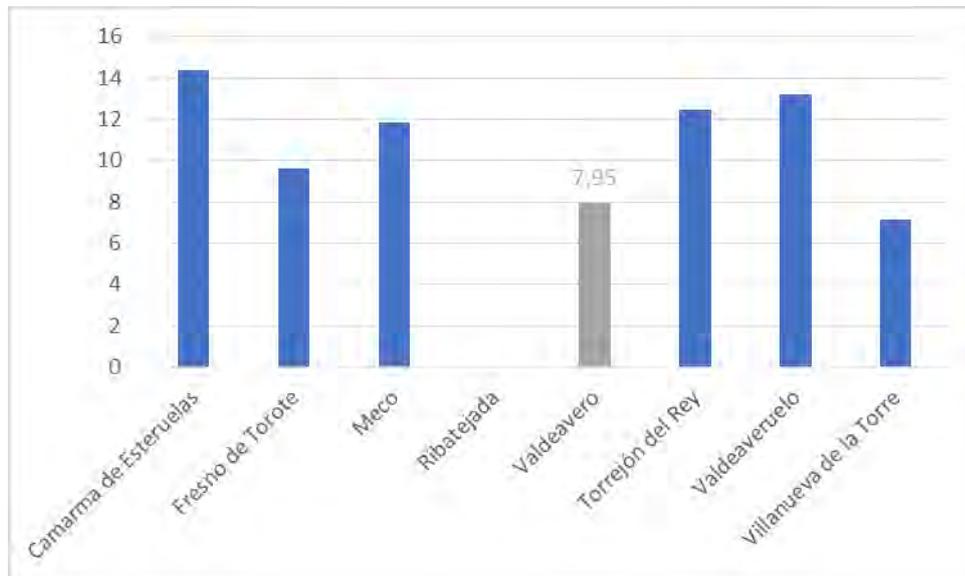
Unidades productivas por 1000 habitantes.

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Número de empresas: INDUSTRIA / comparativa con municipios limítrofes.

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Si comparamos Valdeavero con el resto de municipios limítrofes, observamos que presenta el mayor ratio de empresas del sector industrial por cada 1000 habitantes.

Número de empresas: CONSTRUCCIÓN / comparativa con municipios limítrofes.

Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Sin embargo, en relación al sector de la construcción, la ratio por cada 1000 habitantes disminuye, situándose por debajo del resto de municipios limítrofes, salvo Villanueva de la Torre y Ribatejada.

3.3.5. SECTOR TERCIARIO

Este sector agrupa un amplio y variado conjunto de actividades. Ha ido, además, adquiriendo de forma progresiva una mayor importancia a medida que ha ido incrementándose el nivel de vida de la población. Este es un fenómeno generalizado del que Valdeavero no es una excepción.

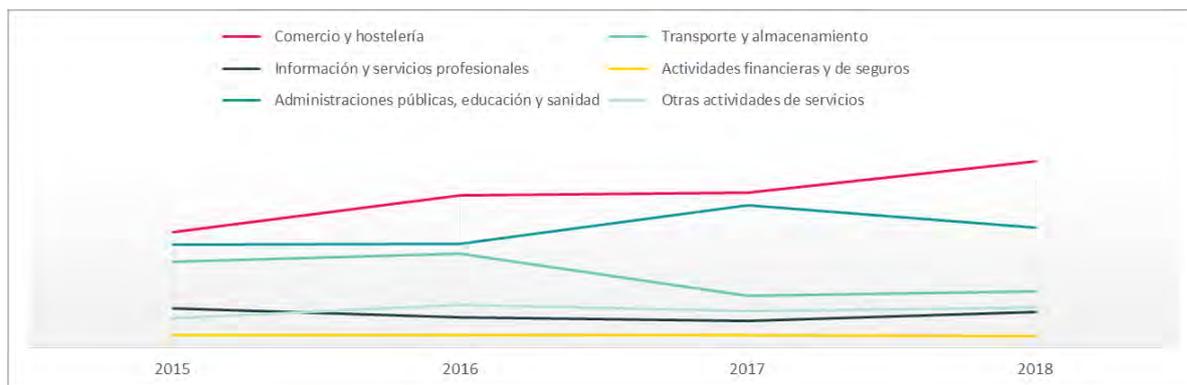
Las actividades de este sector cubren las necesidades básicas de la población, tanto en el ámbito de consumo directo como los derivados de la gestión municipal y otros servicios generales.

Para el comercio más especializado y la compra en grandes superficies (El Corte Inglés, Carrefour, Alcampo, etc.), se acude a Alcalá de Henares (aproximadamente a unos 21 km y 22 minutos), que tiene distintos centros comerciales y de ocio en la zona (La Dehesa, Alcalá Atenea o La Garena, entre otros).

Si atendemos a los datos extraídos del IAE (Impuesto de Actividades Económicas), en el que encontramos un total de 178 registros, de los cuales 147 son actividades de tipo empresarial y 17 de tipo profesional. De estas últimas, más de la mitad son profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y alquileres. Dentro de las actividades de tipo empresarial destaca especialmente las pertenecientes a la división de comercio, restaurantes, hospedajes y reparaciones.

El comercio minorista es el que cuenta con un mayor número de licencias, alcanzando una variedad considerable, sobre todo en la alimentación, aunque también hay tiendas de vestido y calzado, droguería y perfumería, muebles y electrodomésticos, ferretería, venta de material de construcción, de coches y motos, dos farmacias y dos ópticas, etc. De los seis comercios de alimentación generalistas, cuatro tienen menos de 120 m² y dos están entre 120 y 399 m². La superficie media es de 79,5 m², inferior a los 100,3 m² de media provincial. Los lunes se instala un mercadillo.

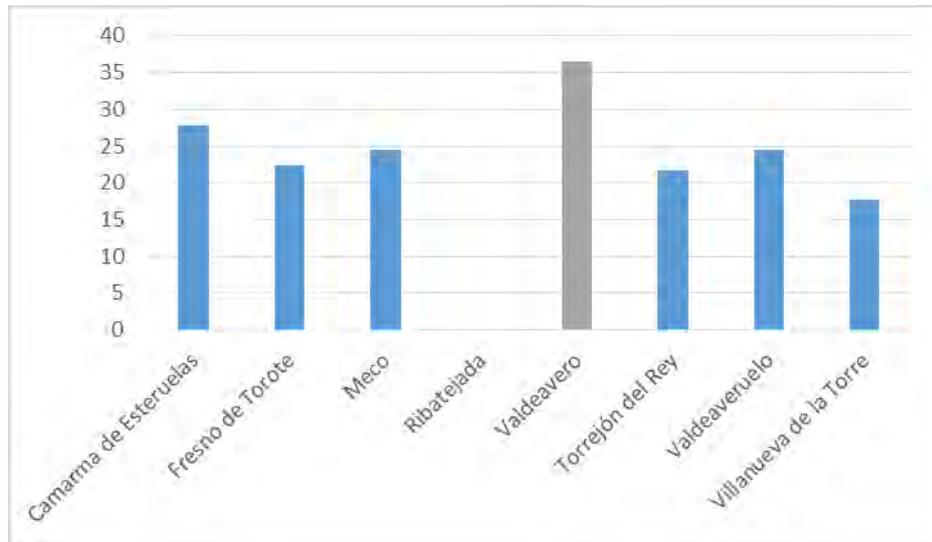
Personas ocupadas en el sector servicios según el tipo de actividad.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

Si observamos la ratio de personas ocupadas en el sector servicios, según el tipo de actividad, podemos observar que el comercio y hostelería son la actividad principal y que ha experimentado un mayor crecimiento en los últimos años.

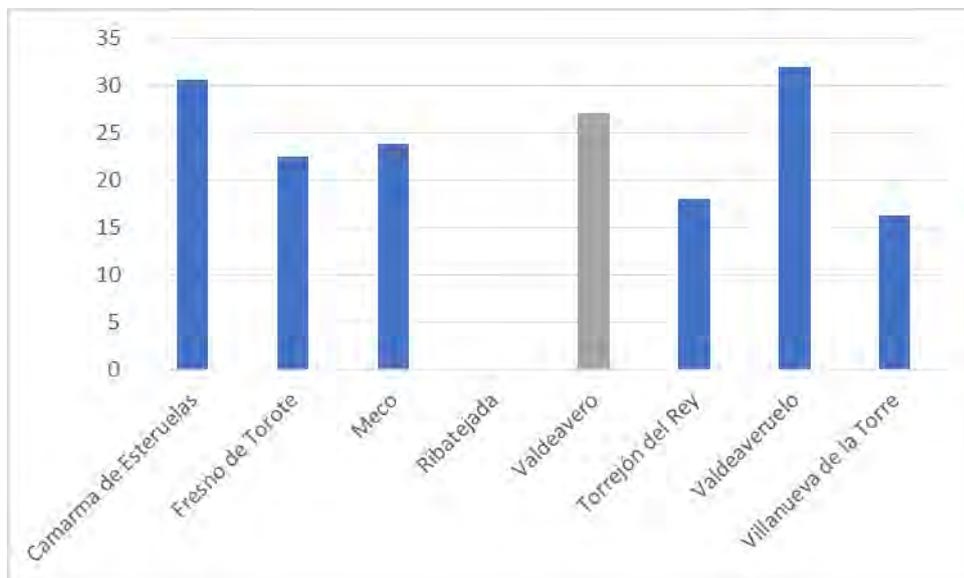
Número de empresas: COMERCIO, TRANSPORTE Y HOSTELERÍA / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Si hacemos la comparativa del número de empresas de los sectores del comercio, transporte y hostelería por cada 1000 habitantes, en relación con el resto de municipios limítrofes, vemos que Valdeavero presenta un ratio superior al resto.

Número de empresas: TOTAL SERVICIOS / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Sin embargo, en el resto de actividades del sector servicios, la ratio de número de empresas es más acorde a la realidad territorial.

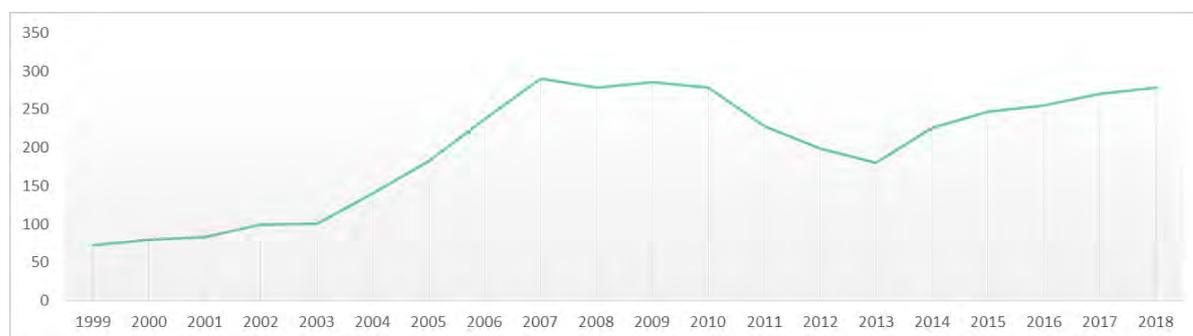
3.4. OCUPACIÓN Y EMPLEO

3.4.1. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

El siguiente cuadro y la tabla que le acompaña recoge la evolución de los datos de afiliados en alta laboral a la Seguridad Social durante los últimos años.

AÑO	TOTAL REGIMENES
1999	73
2000	80
2001	83
2002	99
2003	101
2004	140
2005	183
2006	237
2007	290
2008	279
2009	285
2010	279
2011	228
2012	199
2013	180
2014	226
2015	247
2016	255
2017	270
2018	278

Fuente: IECM. Elaboración propia.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

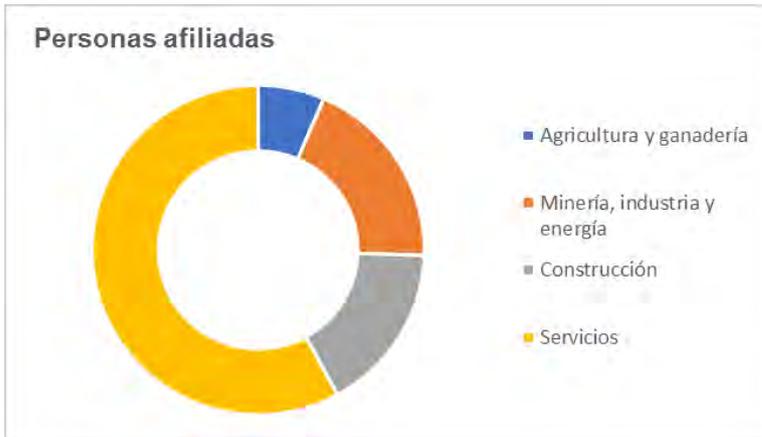
Si estudiamos la evolución sobre el total de personas afiliadas a la Seguridad Social, vemos que desde 2013 la tendencia es positiva, acercándose al máximo histórico registrado justo antes del inicio del periodo de crisis económica nacional.

Personas afiliadas a la Seguridad Social por rama de actividad.

	2018
Agricultura y ganadería	18
Minería, industria y energía	53
Construcción	46
Servicios de distribución y hostelería	87
Servicios a empresas y financieros	33
Otros servicios	41
Total	278

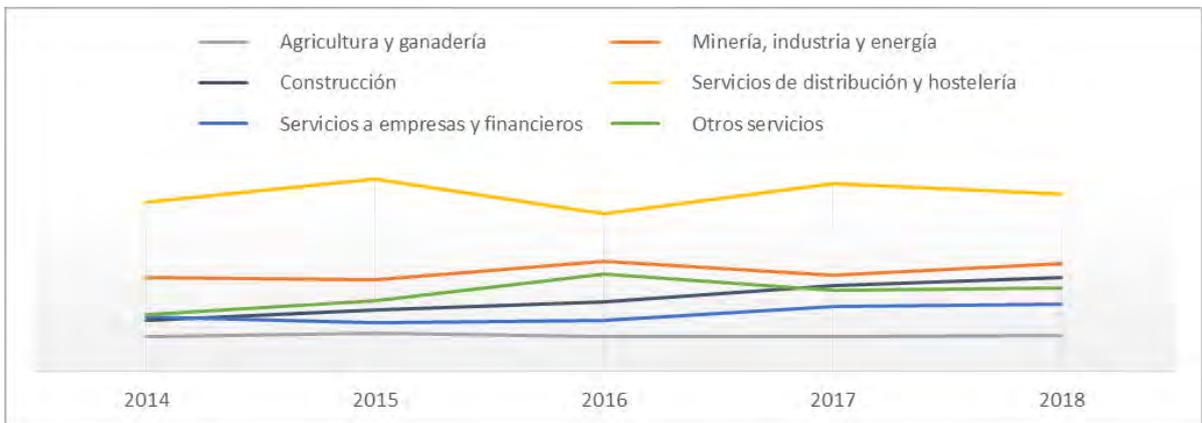
Fuente: IECM. Elaboración propia.

Afiliaciones a la Seguridad Social por rama de actividad.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

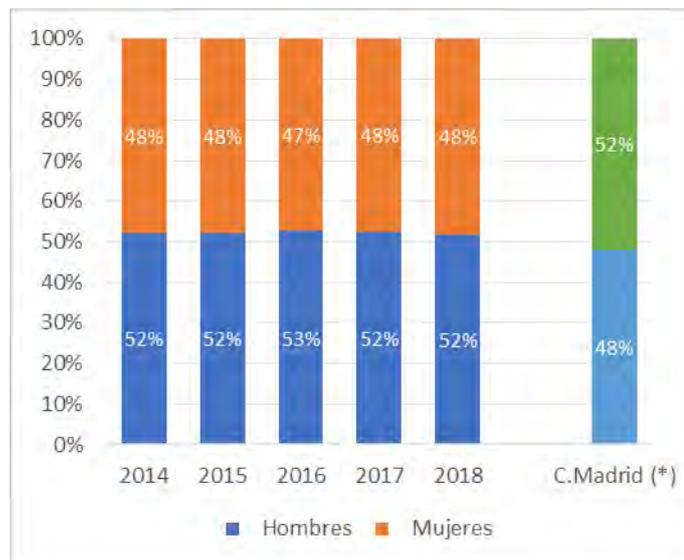
Evolución de personas afiliadas por rama de actividad.



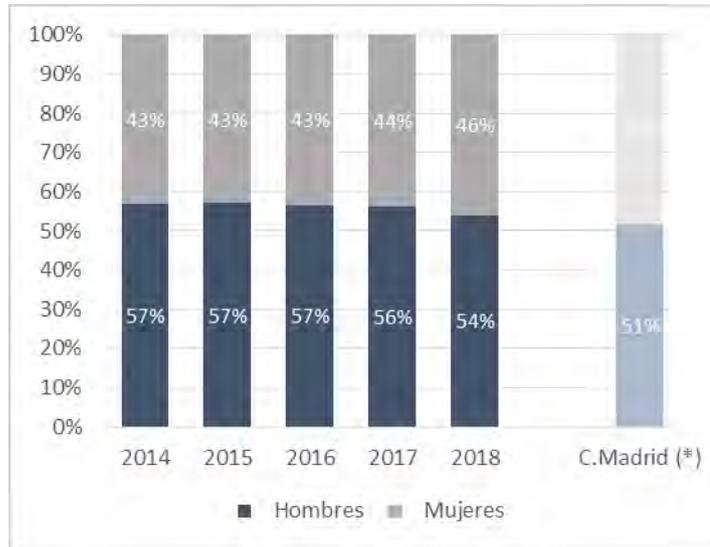
Fuente: IECM. Elaboración propia.

Por ramas de actividad, los servicios de distribución y hostelería son los que registran un mayor número de personas afiliadas.

Personas afiliadas a la Seguridad Social por género (%).

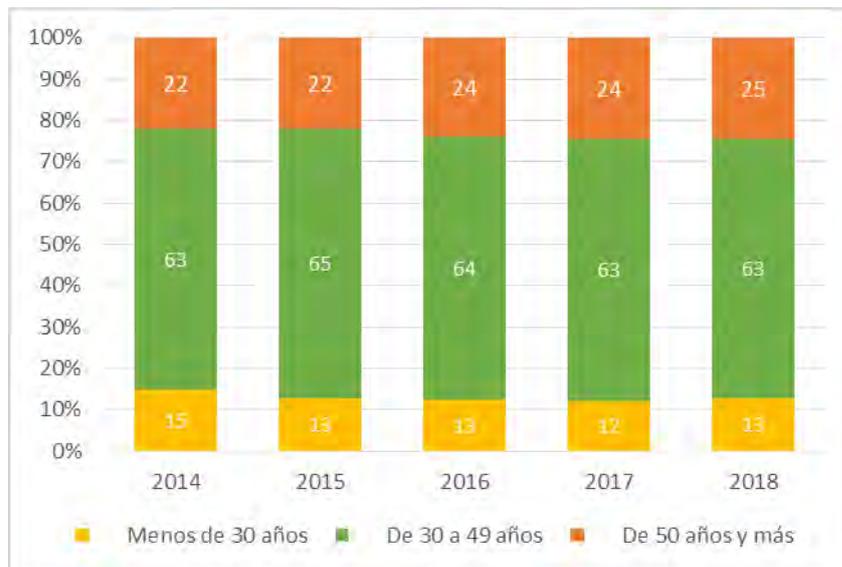


Fuente: IECM. Elaboración propia.

Población total por género (%).

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Atendiendo a la distribución por género, observamos un equilibrio incluso superior al de la propia estructura de población.

Personas afiliadas a la Seguridad Social por estrato de edad (%).

Fuente: IECM. Elaboración propia.

En el caso de los grupos de edad, vemos que un 63% corresponde a la cohorte entre los 30 y los 49 años, mientras que tan sólo un 13% corresponde a menores de 30 años, por debajo del 16,15% que presenta la Comunidad de Madrid.

3.4.2. EMPLEO Y PARO**3.4.2.1. DATOS GLOBALES Y EVOLUCIÓN**

Tomamos como datos el paro registrado en los meses de enero y agosto de 2018, por sexo y edad. Destaca la paridad de datos entre sexos en mayores de 45 años, siendo claramente mayor en los hombres menores de 25 años y en las mujeres en edad intermedia,

claramente porque esas cohortes tienen una menor tasa de empleo femenino, más tratándose del medio rural.

	TOTAL	HOMBRES			MUJERES		
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45
ene-19	114	12	18	24	4	32	24
ago-18	102	8	17	20	3	33	21

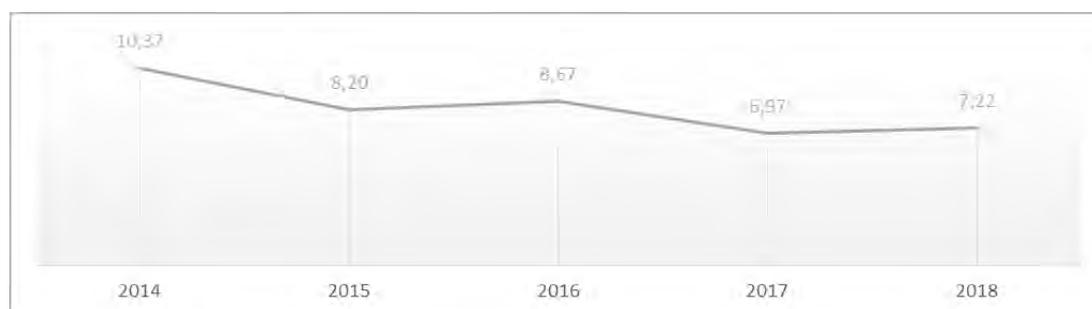
Fuente: SEPE. Elaboración propia.

Evolución del paro registrado según sexo, edad y nacionalidad.

Total	2014	2015	2016	2017	2018
Por 100 hab	10,37	8,20	8,67	6,97	7,22
Hombres (%)	50,33	50,42	48,36	44,55	48,62
Mujeres (%)	49,67	49,58	51,64	55,45	51,38
Variación relativa	3,38	-22,22	2,52	-17,21	7,92
Menores de 25 años (%)	9,80	6,72	13,11	15,84	15,60
Hombres	66,67	87,50	68,75	50,00	70,59
Mujeres	33,33	12,50	31,25	50,00	29,41
Por nacionalidad (%)					
Españoles	84,31	83,19	82,79	88,12	83,49
Extranjeros	15,69	16,81	17,21	11,88	16,51

Fuente: IECM. Elaboración propia.

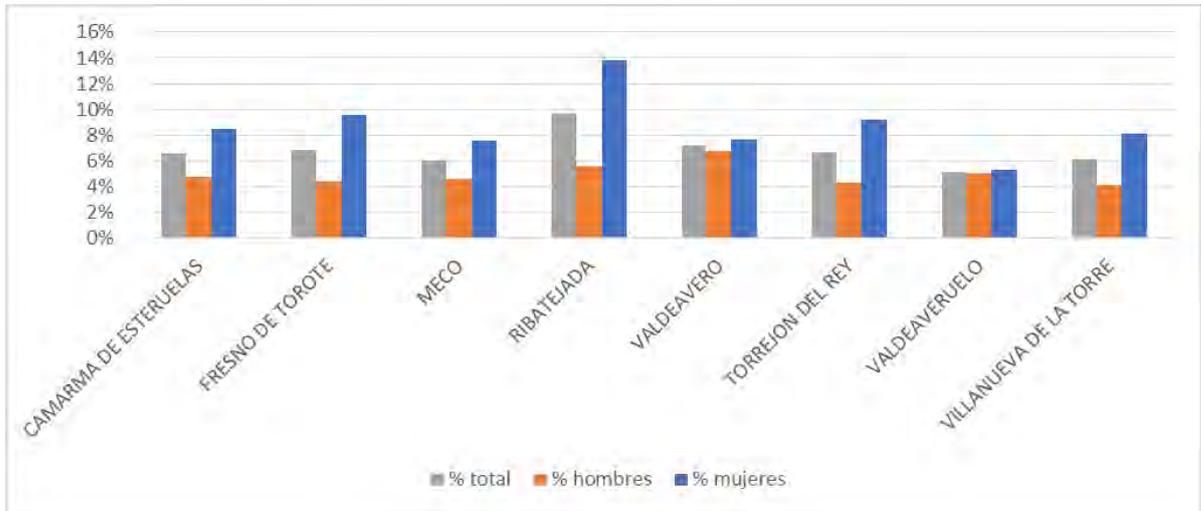
Evolución del índice de paro registrado.



Fuente: IECM. Elaboración propia.

La evolución del paro en los últimos años ha implicado un descenso en términos generales, aunque en relación al 2017 el índice sea algo superior.

Paro registrado / comparativa con municipios limítrofes (%).

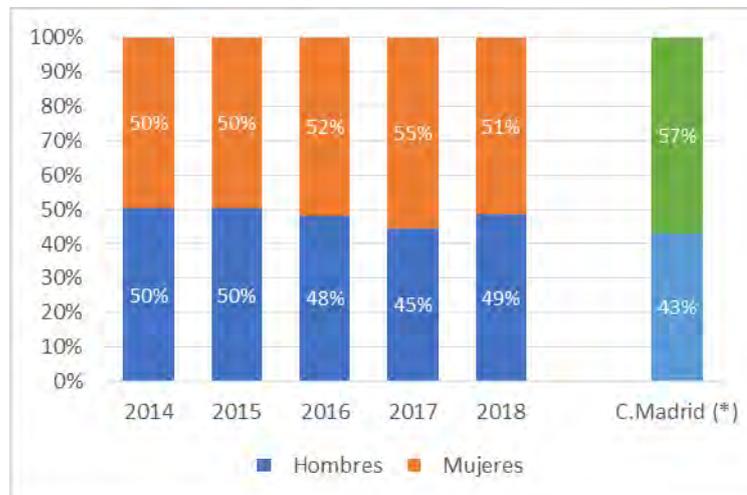


Fuente: SEPE. Elaboración propia.

Si lo comparamos con los municipios limítrofes, Valdeavero se encuentra en una situación similar, los índices de paro varían entre el 5% y el 7%, salvo en Ribatejada.

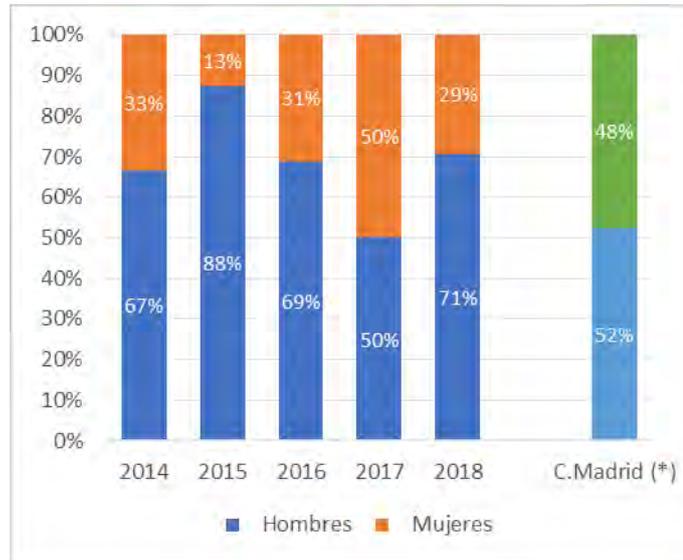
3.4.2.2. DISTRIBUCIÓN DE PARO POR GÉNERO

Paro registrado por género (%).



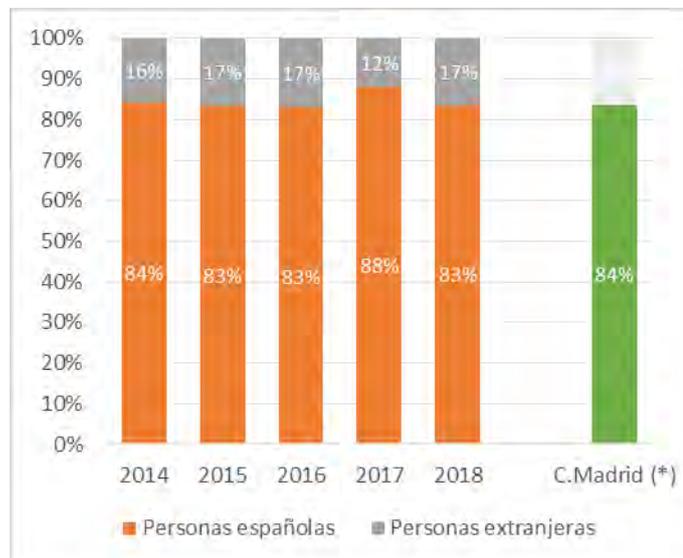
Fuente: IECM. Elaboración propia.

Aunque los porcentajes son semejantes, vemos que esta reducción ha afectado especialmente a los hombres, invirtiendo el dato por género.

Paro registrado por género <25 años (%).

Fuente: IECM. Elaboración propia.

Sin embargo, hay que destacar el aumento de población menor de 25 años en paro, desde el 9,8% en 2014 hasta el 15,6% en 2018; y que ha afectado especialmente a los hombres, llegando casi al 71%.

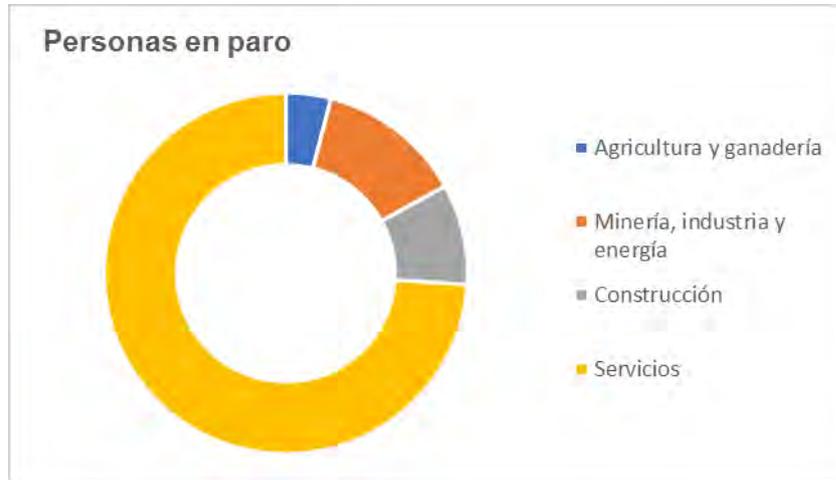
3.4.2.3. PARO Y ORIGEN DE LA POBLACIÓN**Paro registrado personas extranjeras (%).**

Fuente: IECM. Elaboración propia.

El paro afecta en mayor medida a la población extranjera en el municipio de Valdeavero, donde representa casi un 17%, por encima del 12% en relación al total de población.

3.4.2.4. PARO Y SECTORES DE ACTIVIDAD

Paro registrado por rama de actividad.



Fuente: SEPE a marzo de 2018. Elaboración propia.

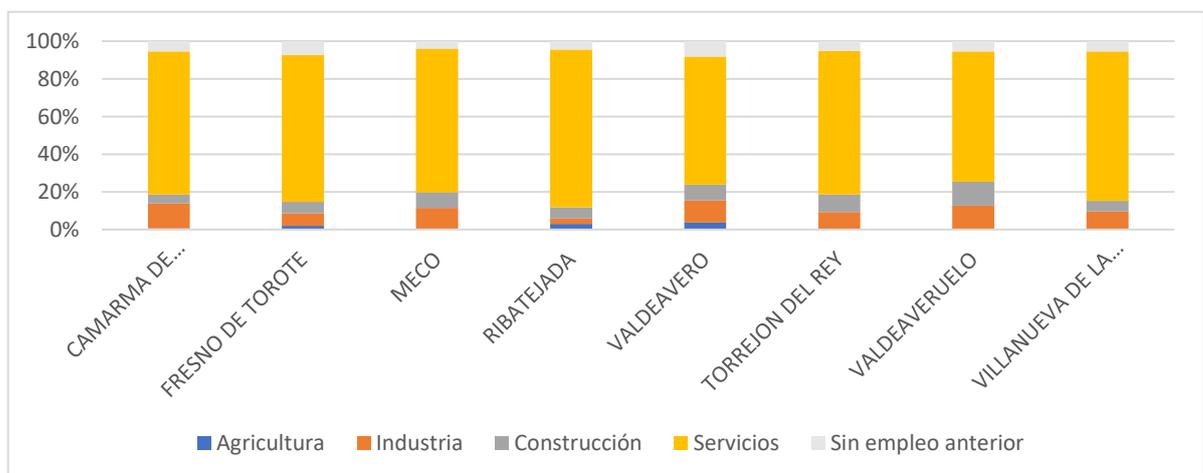
El sector servicios es el más afectado por el paro, ya que registra un 67,9%.

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Sin empleo anterior
Ene-19	4	11	10	81	8
Ago-18	4	6	6	80	6

Fuente: SEPE. Elaboración propia.

Si estudiamos el paro en dos momentos significativos del año, observamos los datos son similares, ya que no existe ningún fenómeno de temporalidad que afecte al empleo, como podría ser el caso del turismo.

Paro registrado por rama de actividad / comparativa con municipios limítrofes.



Fuente: SEPE a marzo de 2018. Elaboración propia.

Al compararlo con el contexto territorial, Valdeavero presenta una estructura de paro semejante por ramas de actividad, si cabe destacar únicamente el porcentaje de paro en el sector de la agricultura que asciende hasta el 4%.

3.5. HACIENDA MUNICIPAL

3.5.1. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS

El análisis de la capacidad de gestión municipal se efectúa a partir de los datos de las liquidaciones de los presupuestos de los últimos cinco años. De la comparación del saldo entre ingresos y gastos, así como de la asignación ejecutada en cada uno de los capítulos y programas, se podrán extraer conclusiones en relación con las disponibilidades municipales para afrontar económicamente actividades vinculadas a la gestión urbanística.

Con este criterio, se analizarán por separado los distintos conceptos de ingresos y gastos, conforme a la desagregación en capítulos para los presupuestos municipales, que establece la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.

1. INGRESOS

- | | |
|------------------|------------------------------------|
| a. CAPITULO I | Impuestos directos. |
| b. CAPITULO II | Impuestos indirectos. |
| c. CAPITULO III | Tasas y otros ingresos. |
| d. CAPITULO IV | Transferencias corrientes. |
| e. CAPITULO V | Ingresos Patrimoniales. |
| f. CAPITULO VI | Enajenación de inversiones reales. |
| g. CAPITULO VII | Transferencias de capital. |
| h. CAPITULO VIII | Activos financieros. |
| i. CAPITULO IX | Pasivos financieros. |

2. GASTOS

- | | |
|------------------|--------------------------------------------|
| a. CAPITULO I | Gastos de personal. |
| b. CAPITULO II | Gastos en bienes corrientes y servicios. |
| c. CAPITULO III | Gastos financieros. |
| d. CAPITULO IV | Transferencias corrientes. |
| e. CAPITULO V | Fondo de contingencia y otros imprevistos. |
| f. CAPITULO VI | Inversiones reales. |
| g. CAPITULO VII | Transferencias de capital. |
| h. CAPITULO VIII | Activos financieros. |
| i. CAPITULO IX | Pasivos financieros. |

Los datos de los últimos cinco años desagregados en los capítulos enumerados anteriormente han sido obtenidos de la página web del Ministerio de Hacienda.

3.5.2. LOS INGRESOS Y SU EVOLUCIÓN

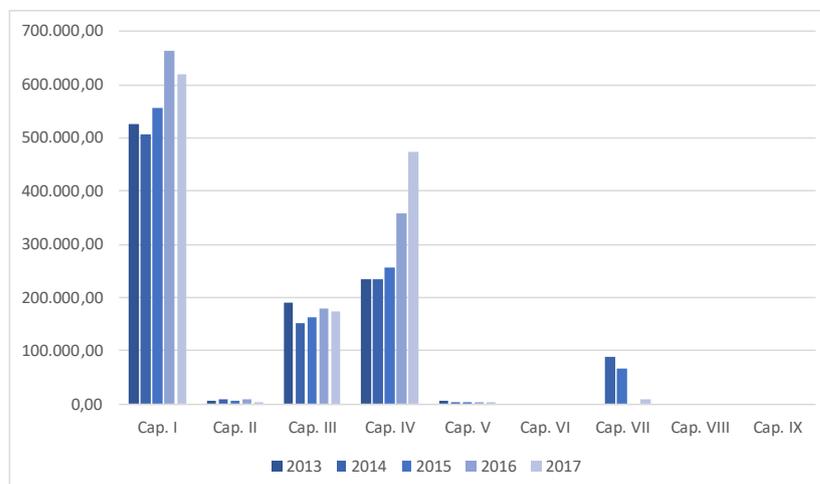
Los ingresos de las Entidades Locales provienen de los siguientes recursos:

1. Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
2. Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
3. Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
4. Subvenciones.
5. Los percibidos en concepto de precios públicos.
6. El producto de las operaciones de crédito.
7. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
8. Las demás prestaciones de derecho público.

3.5.2.1. EVOLUCIÓN DE INGRESOS 2013 - 2017.

Los ingresos provienen en su mayoría del capítulo I, referente a los impuestos directos. Otros capítulos relevantes en los ingresos municipales son las tasas y otros ingresos (capítulo III) y las transferencias corrientes (capítulo IV), tal y como puede apreciarse en el cuadro y gráfico siguientes.

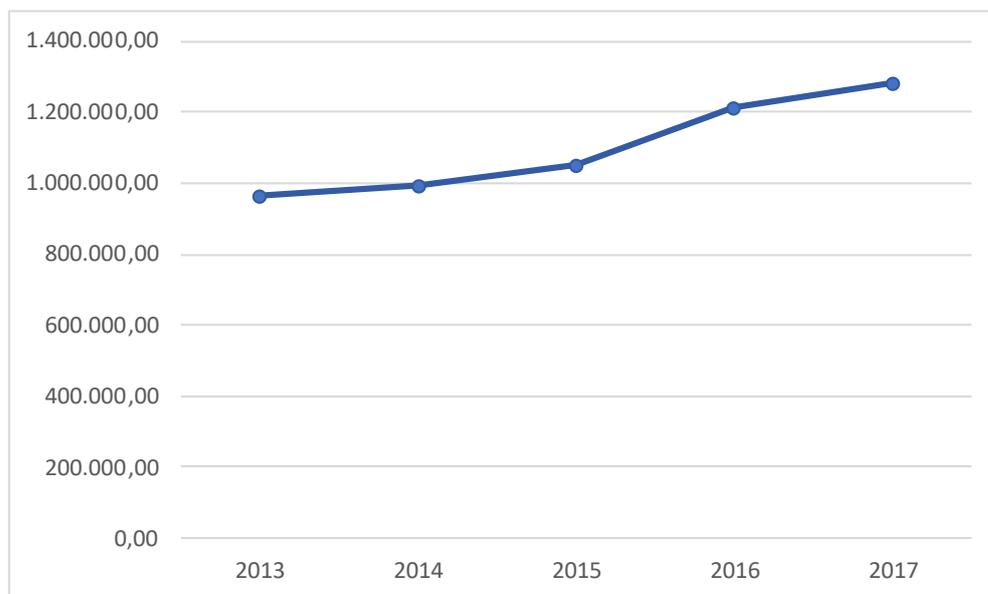
	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. I	526.835,64	507.716,74	555.004,67	663.297,99	618.803,63
Cap. II	6.469,49	9.265,06	7.032,02	9.316,51	3.257,69
Cap. III	191.176,63	150.385,31	162.733,38	178.797,32	174.565,33
Cap. IV	235.286,76	233.103,32	256.297,31	357.981,26	473.451,46
Cap. V	6.637,98	3.329,23	2.048,90	3.608,92	1.888,66
Cap. VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VII	0,00	87.259,94	66.993,35	0,00	8.203,25
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	966.406,50	991.059,60	1.050.109,63	1.213.002,00	1.280.170,02



3.5.2.2. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS.

La evolución de los ingresos en los últimos cinco años ha ido aumentando progresivamente, habiéndose incrementado un 32,47% respecto del año 2013.

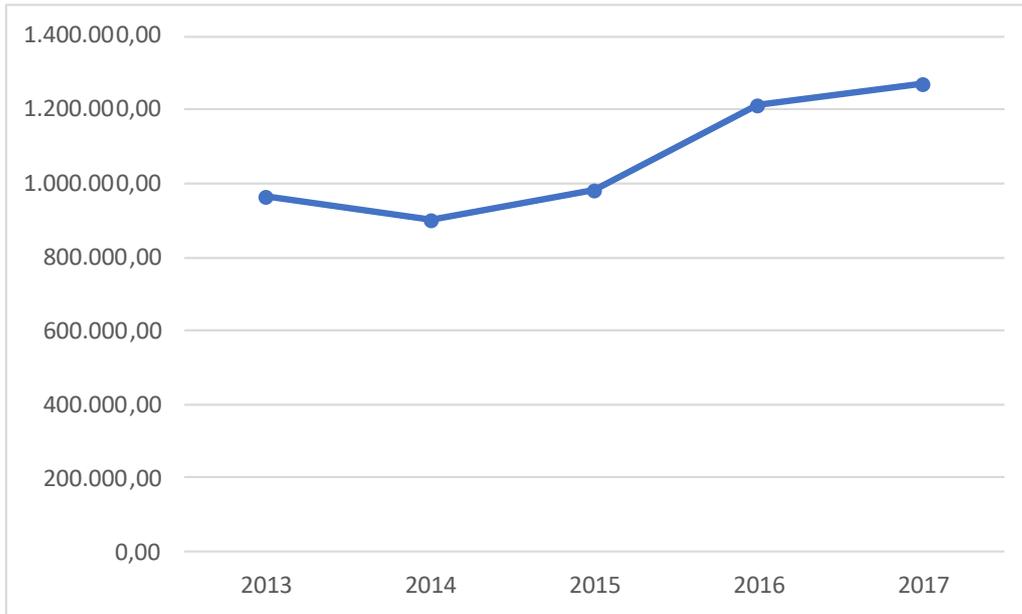
	2013	2014	2015	2016	2017
INGRESOS	966.406,50	991.059,60	1.050.109,63	1.213.002,00	1.280.170,02



3.5.2.3. OPERACIONES CORRIENTES.

La progresión de los ingresos por operaciones corrientes, las cuales engloban los capítulos con más peso en los ingresos anuales del municipio de Valdeavero, es ascendente en los últimos cinco años a excepción del año 2014 en el que experimentan un leve descenso que se ve contrarrestado por el capítulo VII, correspondiente con las transferencias de capital, que son superiores a otros años, teniendo ese año el valor más alto del periodo estudiado.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. I	526.835,64	507.716,74	555.004,67	663.297,99	618.803,63
Cap. II	6.469,49	9.265,06	7.032,02	9.316,51	3.257,69
Cap. III	191.176,63	150.385,31	162.733,38	178.797,32	174.565,33
Cap. IV	235.286,76	233.103,32	256.297,31	357.981,26	473.451,46
Cap. V	6.637,98	3.329,23	2.048,90	3.608,98	1.888,66
TOTAL	966.406,50	903.799,66	983.116,66	1.213.002,06	1.271.966,77

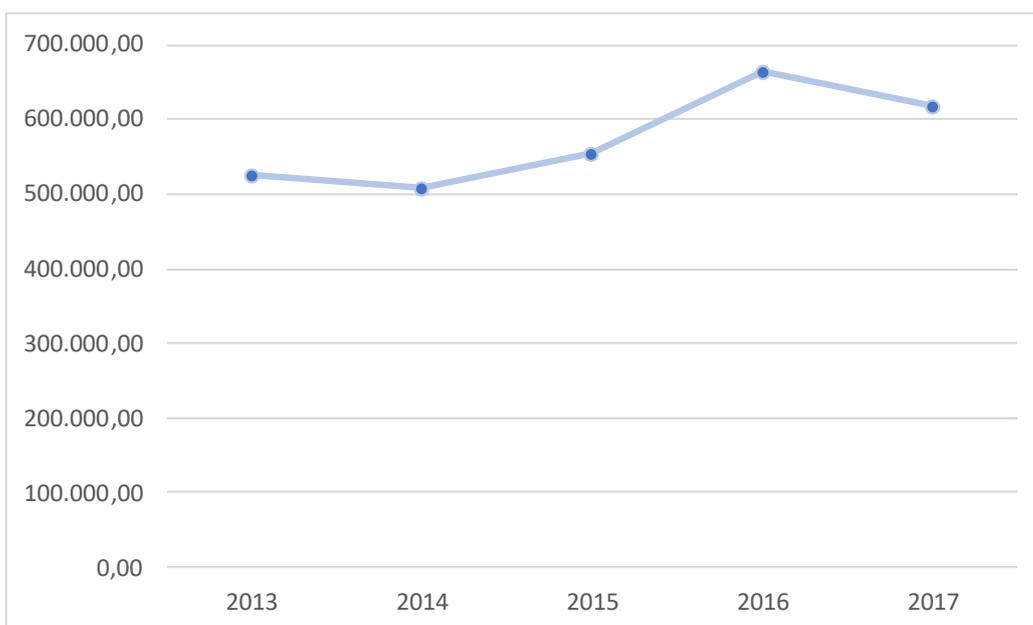


A continuación, se va a analizar de manera individualizada cada uno de los capítulos que integran las “operaciones corrientes”.

A. CAPÍTULO I: IMPUESTOS DIRECTOS.

Gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente, y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los impuestos municipales directos son: El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. I	526.835,64	507.716,74	555.004,67	663.297,99	618.803,63

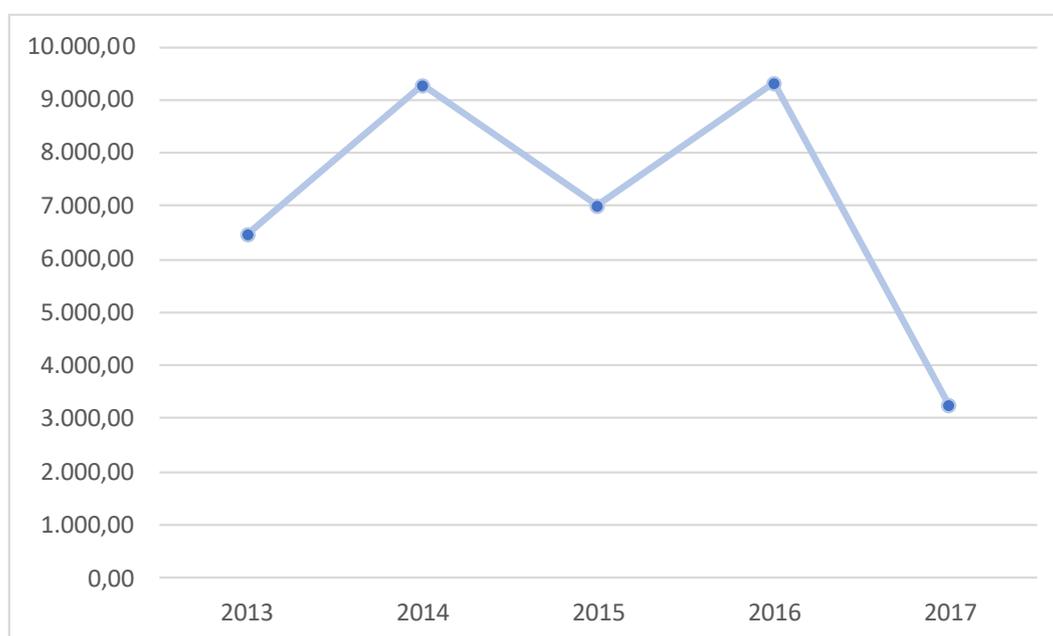


Los ingresos por impuestos indirectos suponen la principal fuente de ingresos de la hacienda municipal de Valdeavero con un rango que varía entre el 48% y el 55% dependiendo del año.

B. CAPÍTULO II: IMPUESTOS INDIRECTOS.

Son aquéllos en los que, además de producirse la traslación del mismo, gravan una capacidad transitoria y que se manifiesta de forma indirecta, de la capacidad económica del contribuyente. El único impuesto municipal indirecto es el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. II	6.469,49	9.265,06	7.032,02	9.316,51	3.257,69

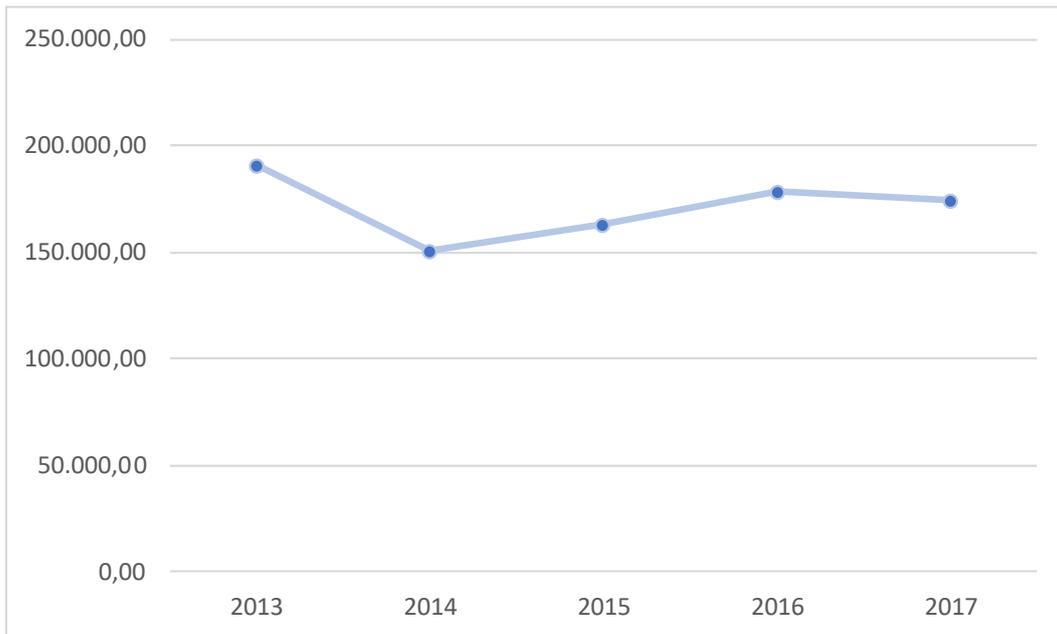


Los ingresos por impuestos indirectos no suponen una cuantía demasiado relevante en el global de la hacienda municipal de Valdeavero. Su valor sufre fluctuaciones significativas de un año a otro moviéndose entre los 9.000 y los 3.000 euros.

C. CAPÍTULO III: TASAS Y OTROS INGRESOS.

Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. III	191.176,63	150.385,31	162.733,38	178.797,32	174.565,33

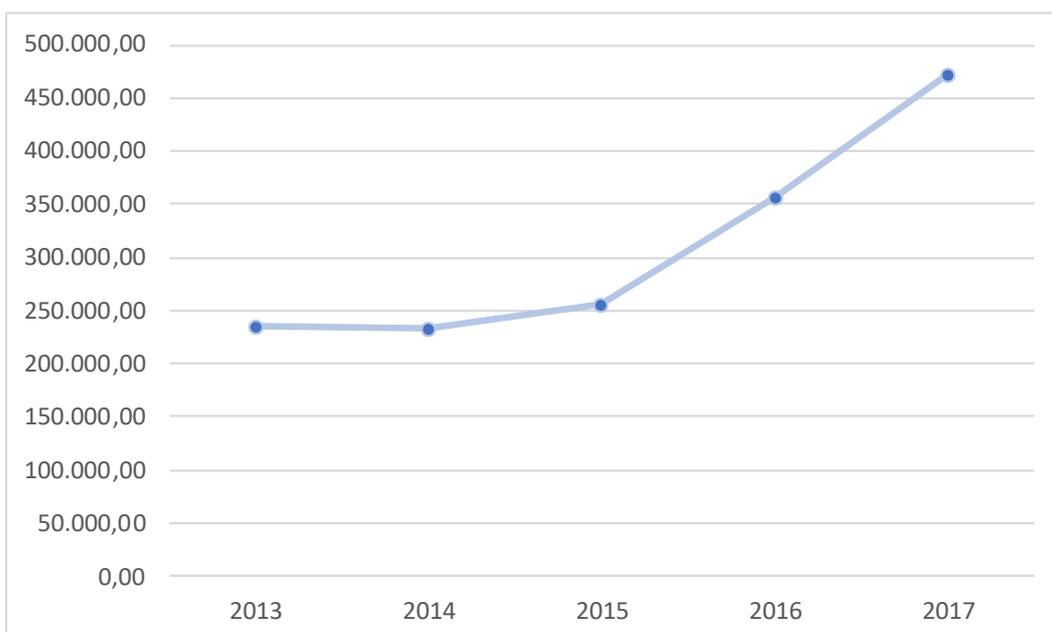


Los ingresos pertenecientes al capítulo III son los terceros en cuantía económica y su valor es bastante constante, suponiendo en torno al 14% del total de los ingresos anuales.

D. CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. IV	235.286,76	233.103,32	256.297,31	357.981,26	473.451,46

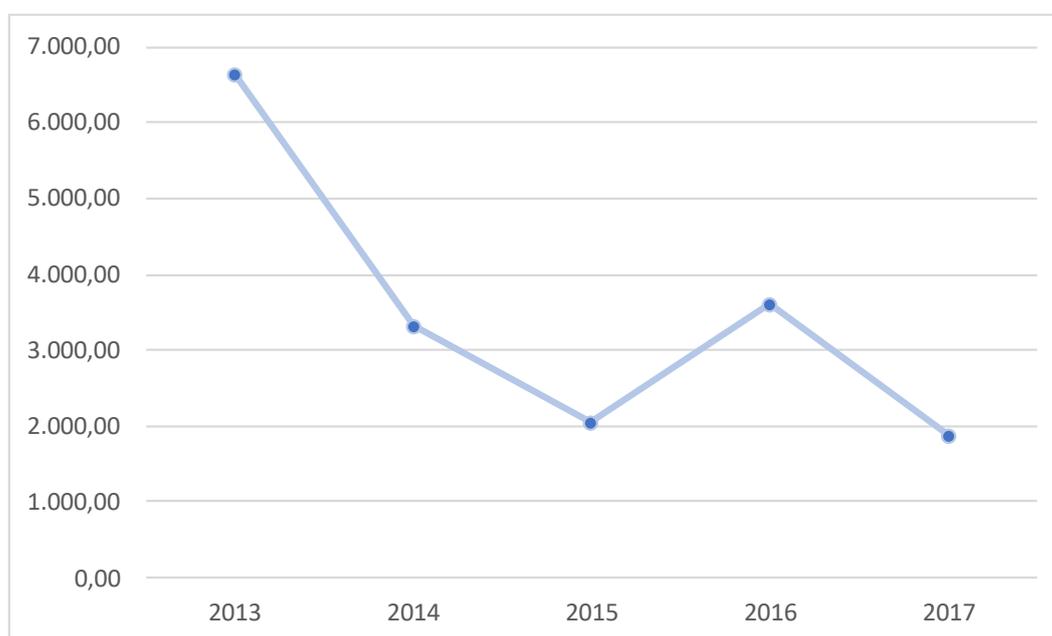


Las transferencias corrientes ocupan el segundo lugar en los ingresos de la hacienda municipal de Valdeavero. Su cuantía económica ha ido aumentando progresivamente en los últimos años habiéndose duplicado en el año 2017 respecto al año 2013.

E. CAPÍTULO V: INGRESOS PATRIMONIALES.

Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las Entidades locales y sus Organismos autónomos: Intereses de títulos, valores, de depósitos, dividendos y participaciones en beneficios, rentas de bienes inmuebles, productos de concesiones y aprovechamientos especiales, etc.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. V	6.637,98	3.329,23	2.048,90	3.608,92	1.888,66

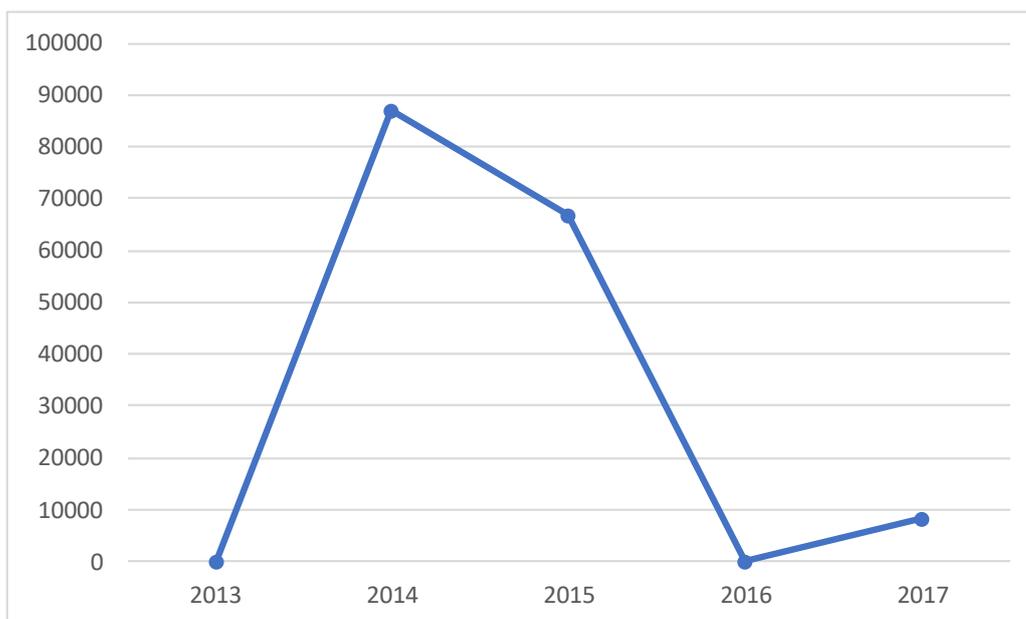


Los ingresos patrimoniales sufren variaciones en lo referente a su cuantía dependiendo del año. Respecto al año 2013, en los últimos presupuestos municipales, los ingresos patrimoniales se han visto reducidos en un 72%.

3.5.2.4. OPERACIONES DE CAPITAL.

Los ingresos del Ayuntamiento de Valdeavero por las operaciones de capital son muy poco significativos, habiendo años en los que son totalmente inexistentes. En los años en los que, como en 2014 y 2015, los ingresos por estos conceptos tienen una cierta relevancia, su peso sobre el total ingresado está en torno al 9%.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VII	0,00	87.259,94	66.993,35	0,00	8.203,25
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	87.259,94	66.993,35	0,00	8.203,25



A. CAPÍTULO VI: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES.

Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las Entidades locales o de sus Organismos autónomos: De solares, de fincas rústicas, de parcelas sobrantes de la vía pública, viviendas y locales de negocio, etc.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

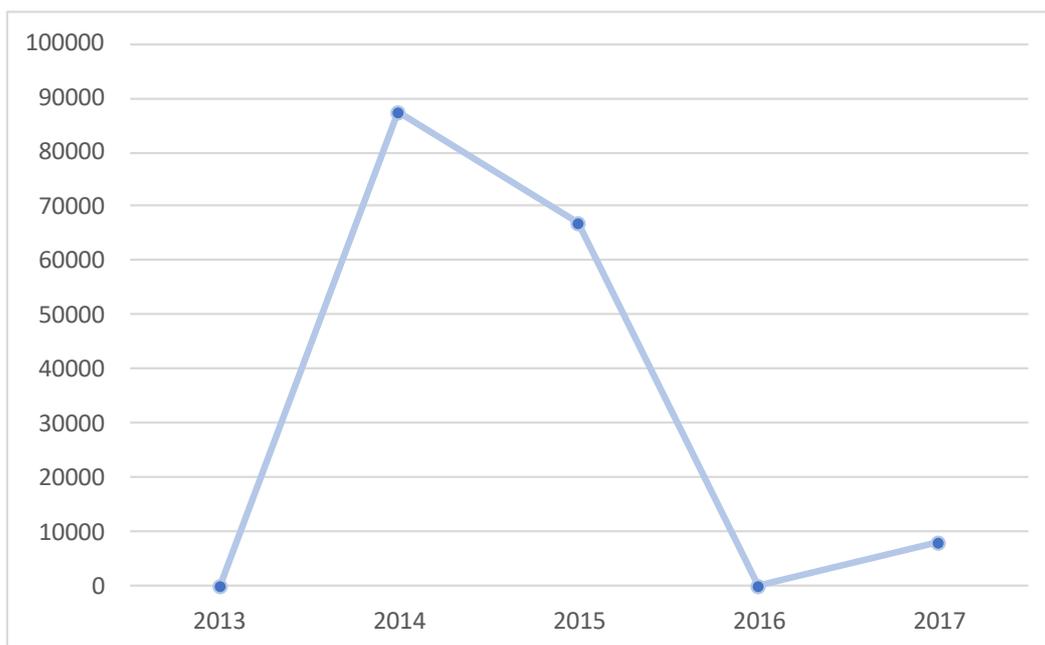
En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido ingresos por este concepto.

B. CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.

Ingresos de naturaleza no tributario, percibido por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VII	0,00	87.259,94	66.993,35	0,00	8.203,25

Se trata del único capítulo de las denominadas operaciones de capital por el que el Ayuntamiento de Valdeavero ha tenido ingresos en los últimos cinco años. Sin embargo, estos ingresos son muy variables en función del año analizado, moviéndose en un rango que va desde los 0,00 euros hasta los 87.000 euros.



C. CAPÍTULO VIII: ACTIVOS FINANCIEROS.

Recoge los ingresos procedentes de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, reintegro de préstamos, reintegro de fianzas y depósitos.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido ingresos por este concepto.

D. CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS.

Recoge la financiación de las Entidades locales y sus Organismos autónomos procedente de la emisión de deuda, préstamos recibidos, depósitos y fianzas recibidos.

INGRESOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido ingresos por este concepto.

3.5.3. LOS GASTOS Y SU EVOLUCIÓN

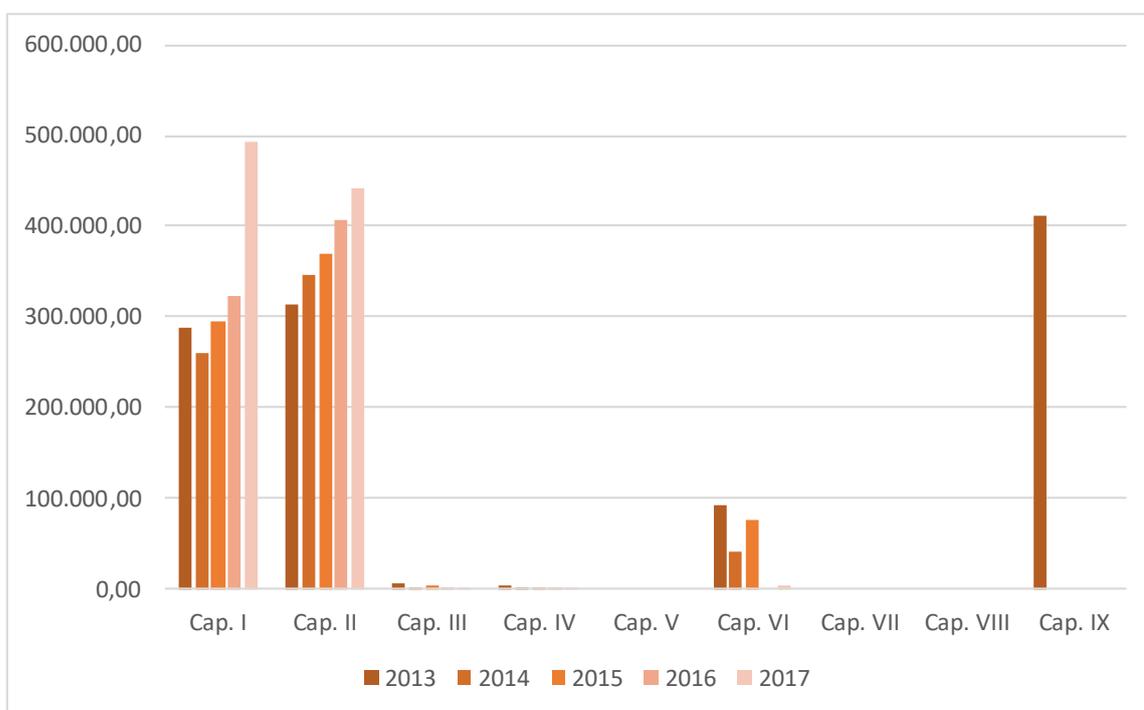
De manera generalizada, los gastos más importantes son los realizados en bienes corrientes y servicios, reflejados en el capítulo II, seguidos muy de cerca por los gastos de personal (capítulo I). En el año 2017 esta tendencia se invierte, siendo más relevantes los gastos de personal que los del capítulo II.

El siguiente capítulo importante, aunque con una cuantía muy inferior respecto de los dos anteriores, es el referente a las inversiones reales. Su cantidad es variable en función del año.

La cuantía del resto de capítulos es nula o casi nula a excepción del año 2013 en el que los gastos en pasivos financieros son los más elevados de ese año.

3.5.3.1. EVOLUCIÓN DE GASTOS 2013 - 2017.

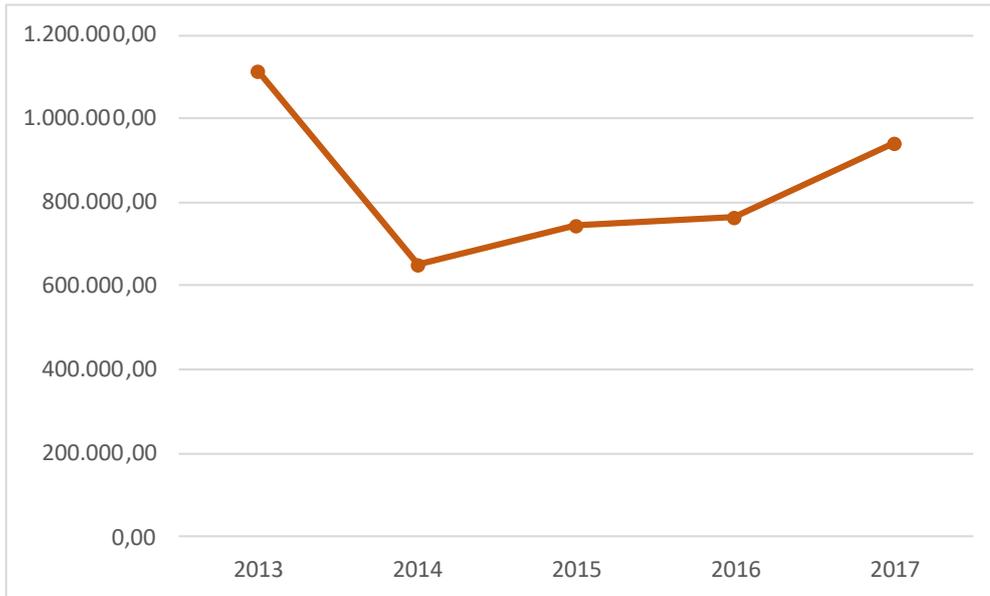
	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. I	287.266,95	260.249,36	294.537,05	322.271,52	494.163,31
Cap. II	314.705,76	346.834,83	370.699,69	408.044,93	442.720,72
Cap. III	5.218,63	1.664,31	3.359,75	1.848,79	1.949,88
Cap. IV	4.164,10	2.221,66	1.173,75	171,54	168,75
Cap. V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VI	91.645,12	41.164,73	75.285,56	0,00	4.386,60
Cap. VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	412.500,00	0,00	0,00	0,0	0,00
TOTAL	1.115.500,56	652.134,89	745.055,80	765.207,02	943.389,26



3.5.3.2. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS.

La evolución de los gastos en los últimos años, tras un importante descenso experimentado en el año 2014, ha ido aumentando progresivamente, aunque sin llegar a los niveles del año 2013, permaneciendo por debajo del umbral del millón de euros.

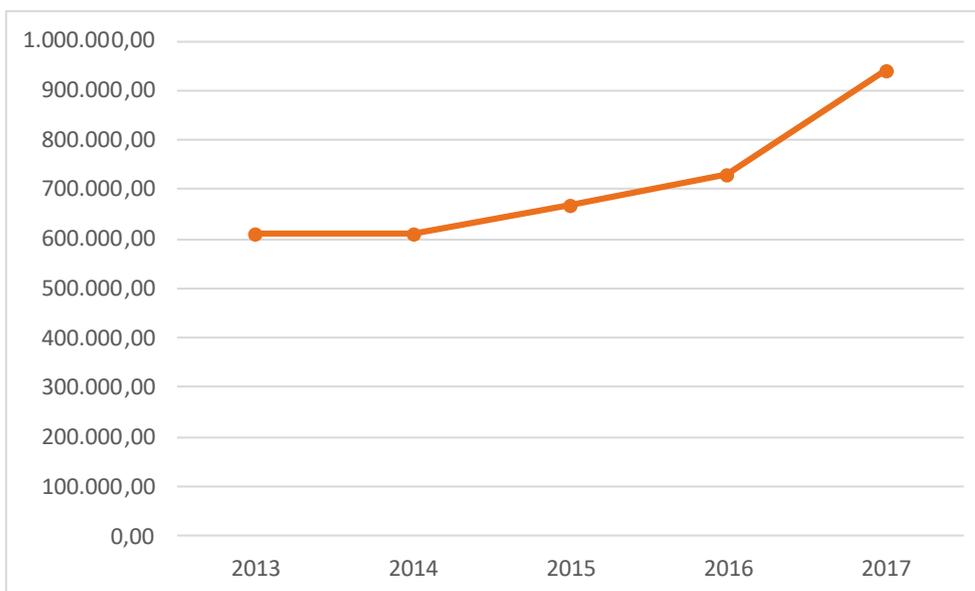
	2013	2014	2015	2016	2017
GASTOS	1.115.500,56	652.134,89	745.055,80	765.207,02	943.389,26



3.5.3.3. OPERACIONES CORRIENTES.

La evolución de los gastos por operaciones corrientes ha ido en progresivo aumento a lo largo de los últimos cinco años.

Años	2013	2014	2015	2016	2017
Cap I	287.266,95	260.249,36	294.537,05	322.271,52	494.163,31
Cap II	314.705,76	346.834,83	370.699,69	408.044,93	442.720,72
Cap III	5.218,63	1.664,31	3.359,75	1.848,79	1.949,88
Cap IV	4.164,10	2.221,66	1.173,75	171,54	168,75
TOTAL	611.355,44	610.970,16	669.770,24	732.336,78	939.002,66

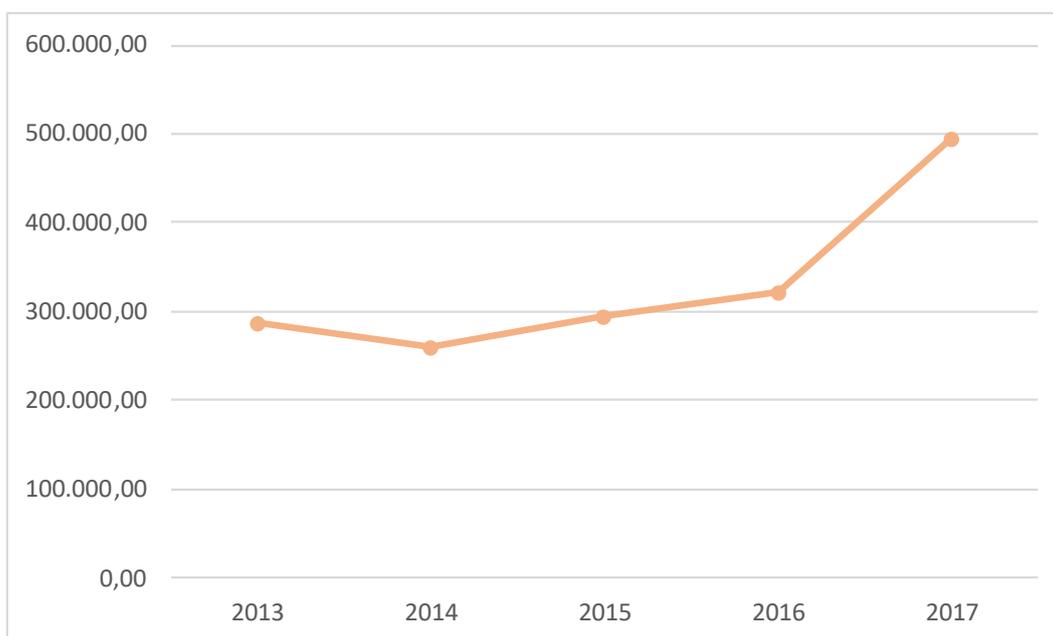


A. CAPÍTULO I: GASTOS DE PERSONAL.

Son todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las Entidades locales y por sus Organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: cotizaciones a la MUNPAL y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gastos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes.

Los gastos de personal son uno de los dos capítulos más significativos dentro los gastos de la hacienda municipal de Valdeavero. Cabe destacar cómo en el año 2017, su valor sube notablemente respecto de los años anteriores en los que habían ido incrementándose, aunque de manera más moderada.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. I	287.266,95	260.249,36	294.537,05	322.271,52	494.163,31

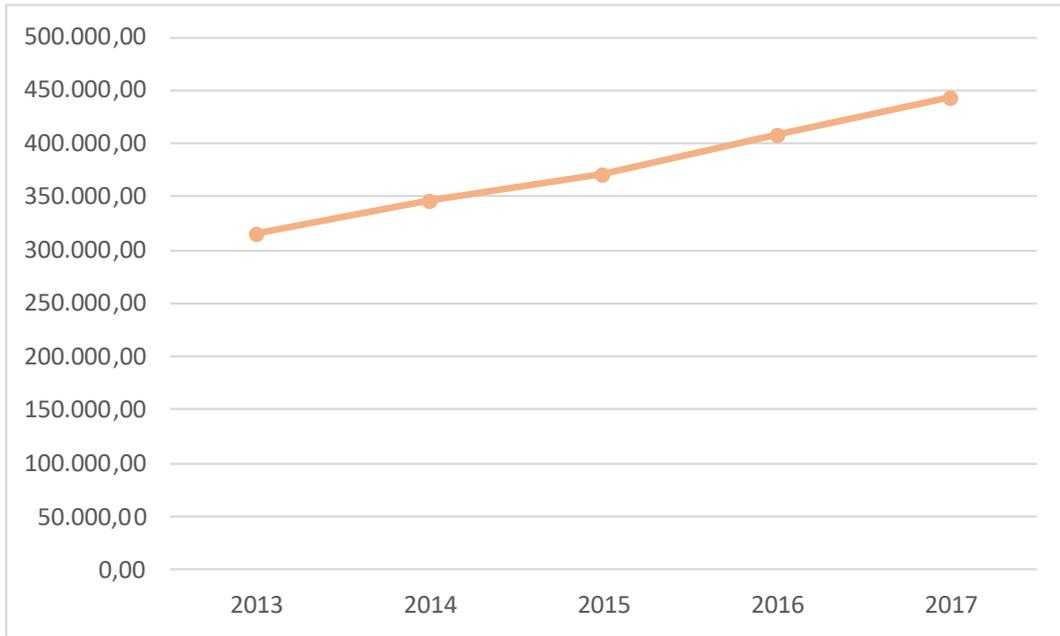


B. CAPÍTULO II: GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS.

Este capítulo comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y sus Organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público.

Los gastos de bienes corrientes y servicios han ido incrementándose de manera constante a lo largo de los últimos cinco años.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. II	314.705,76	346.834,83	370.699,69	408.044,93	442.720,72

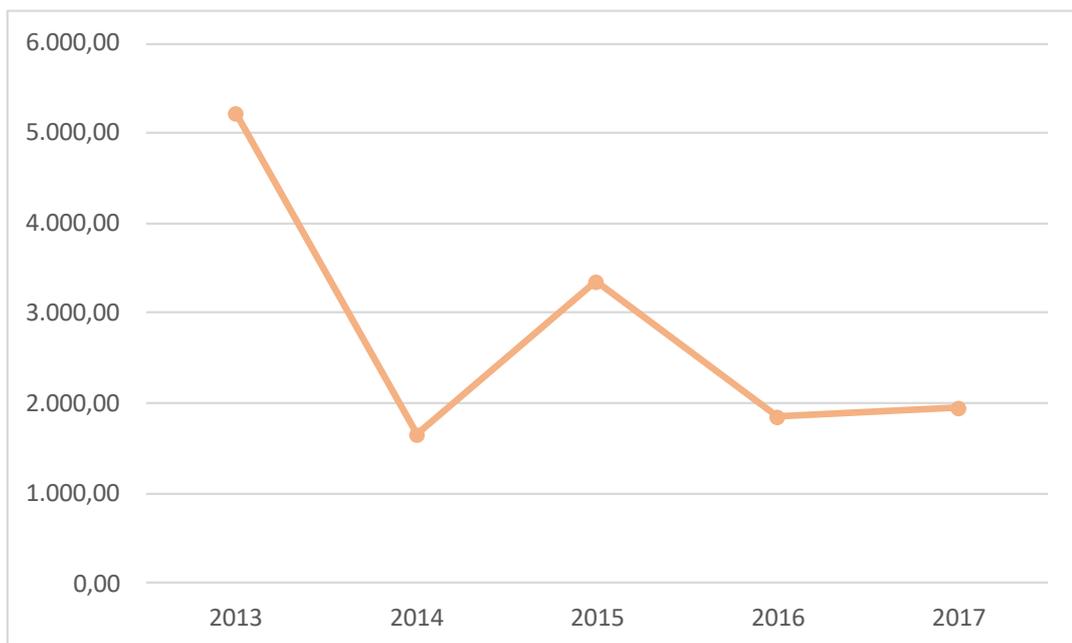


C. CAPÍTULO III: GASTOS FINANCIEROS.

Comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la Entidad o sus Organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.

Los gastos financieros son variables dependiendo del año, moviéndose en un rango que va de los 5.200 euros a los 1.700 euros.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. III	5.218,63	1.664,31	3.359,75	1.848,79	1.949,88

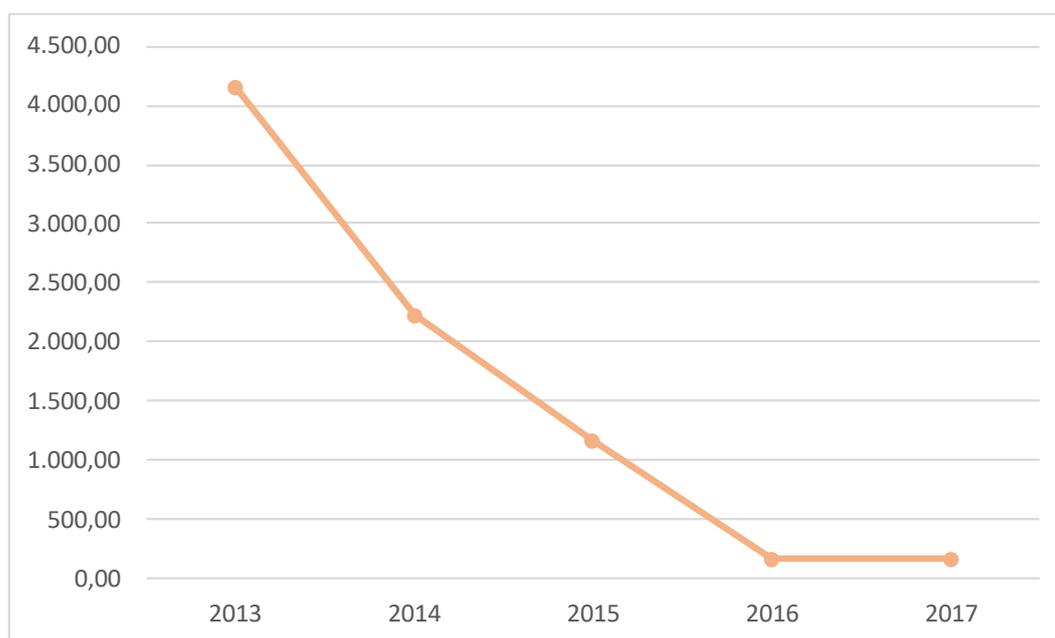


D. CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

Comprende los créditos para aportaciones por parte de la Entidad Local o de sus Organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes.

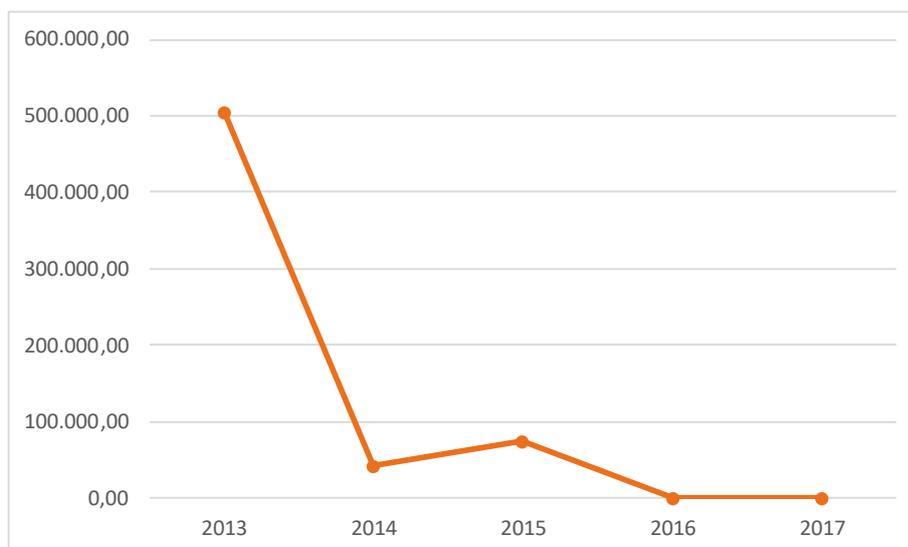
Los gastos por transferencias corrientes han descendido bruscamente en los últimos cinco años hasta prácticamente ser nulos.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. IV	4.164,10	2.221,66	1.173,75	171,54	168,75

**3.5.3.4. OPERACIONES DE CAPITAL.**

La importancia de los gastos por operaciones de capital en la hacienda municipal de Valdeavero es muy variable, habiendo años en los que su cuantía es nula o casi nula, y otros años, como es el caso del 2013, en que suponen prácticamente el 50% del total de los gastos.

Años	2013	2014	2015	2016	2017
Cap V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap VI	91.645,12	41.164,73	75.285,56	0,00	4.386,60
Cap VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	412.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	504.145,12	41.164,73	75.285,56	0,00	0,00



E. CAPÍTULO V: FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS.

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido gastos por este concepto.

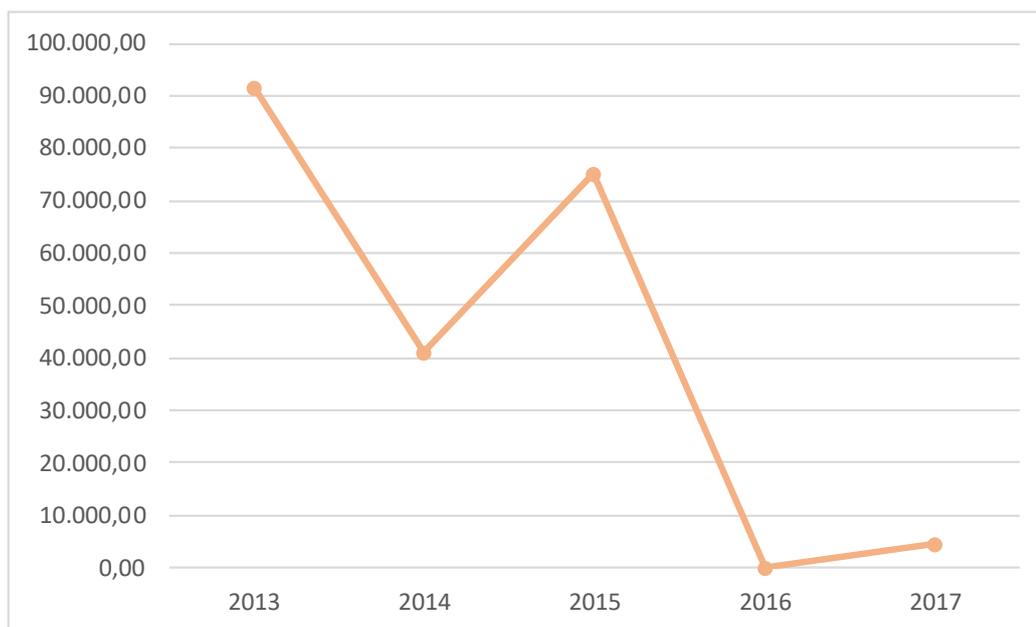
GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

F. CAPÍTULO VI: INVERSIONES REALES.

Comprende este capítulo los gastos a realizar directamente por las Entidades locales o sus Organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las Entidades locales.

Las inversiones reales tienen una cuantía muy variable en función del año analizado.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VI	91.645,12	41.164,73	75.285,56	0,00	4.386,60



G. CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.

Comprende los créditos para aportaciones por parte de la Entidad Local o de sus Organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones de capital. En su mayoría se destinan a Empresas municipales u Organismos autónomos del propio municipio, para financiar parte de sus inversiones.

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido gastos por este concepto.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

H. CAPÍTULO VIII: ACTIVOS FINANCIEROS.

Este capítulo recoge el gasto que realizan las Entidades locales y sus Organismos autónomos en la adquisición de activos financieros (adquisición de títulos valores, concesión de préstamos...) tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimiento a corto, medio y largo plazo, incluyendo los anticipos de pagas y demás préstamos al personal, consignándose igualmente en este capítulo la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las Entidades locales.

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Valdeavero no ha tenido gastos por este concepto.

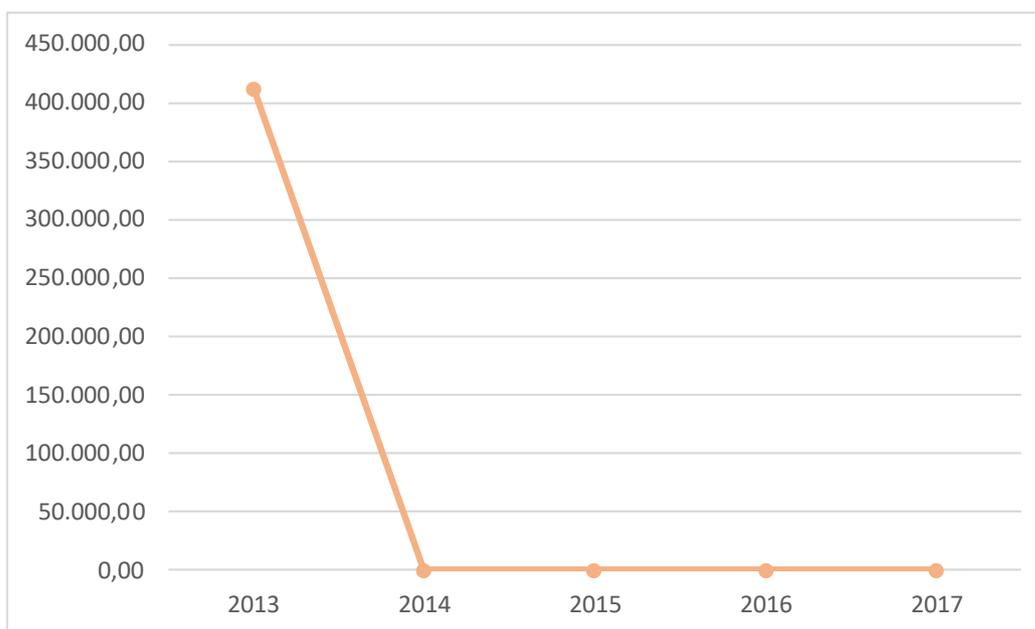
GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

I. CAPÍTULO VII: PASIVOS FINANCIEROS.

Recoge el gasto que realizan las Entidades locales y sus Organismos autónomos destinado a la amortización de pasivos financieros (préstamos y créditos). Asimismo, este capítulo es el destinado para recoger las provisiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la Entidad Local.

A excepción del año 2013, en el que los gastos por este concepto adquieren una cuantía elevada que supone el 37% de los gastos totales de ese año, en los últimos cuatro años los gastos por este concepto son inexistentes.

GASTOS	2013	2014	2015	2016	2017
Cap. IX	412.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00



3.5.4. FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL.

Resulta de la diferencia entre los capítulos de inversiones reales y la enajenación de las mismas, correspondiendo con los capítulos VI de gastos y VI de ingresos respectivamente.

Ingreso	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VI	91.645,12	41.164,73	75.285,56	0,00	4.386,60
Formación bruta de capital	-91.645,12	-41.164,73	-75.285,56	0,00	-4.386,60

3.5.5. SALDO NETO DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.

Es el resultado de la diferencia entre el capítulo VII de ingresos y el VII de gastos, referidos a las transferencias de capital.

Ingreso	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VII	0,00	87.259,94	0,00	0,00	8.203,25
Gastos	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo neto de transferencias de capital	0,00	87.259,94	0,00	0,00	8.203,25

3.5.6. VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS FINANCIEROS.

Constituyen la diferencia existente entre el capítulo VIII de ingresos y el capítulo VIII de gastos. Al ser las mismas cantidades de ingresos y gastos entre las variaciones netas de activos financieros, el resultado en todos los años es cero.

Ingreso	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variaciones netas de activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5.7. VARIACIONES NETAS DE PASIVOS FINANCIEROS.

Se refieren a la diferencia entre capítulo IX de ingresos y el capítulo IX de gastos. Recoge el gasto que realiza la entidad destinado a la amortización de pasivos financieros, tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma en que se hubieran instrumentado y con independencia de que el vencimiento sea a largo, medio o a corto plazo.

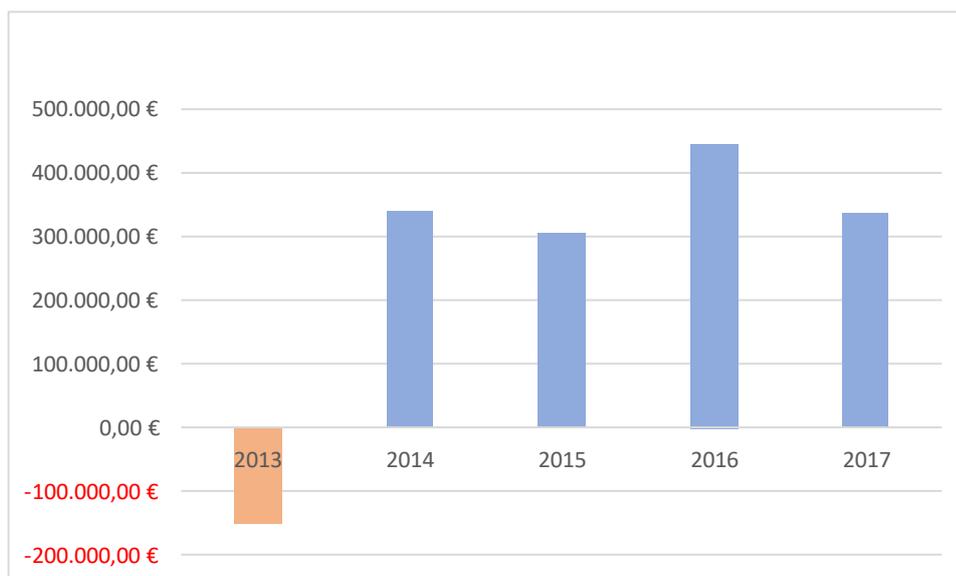
Ingreso	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos	2013	2014	2015	2016	2017
CAP VIII	412.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variaciones netas de pasivos financieros	-412.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5.8. AHORRO BRUTO DE LA ENTIDAD.

Podemos conocer cuál ha sido el ahorro bruto en este periodo analizado calculando la diferencia entre la agrupación de recursos y los gastos clasificados por operaciones corrientes.

	2013	2014	2015	2016	2017
INGRESOS	966.406,50 €	991.059,60 €	1.050.109,63 €	1.213.002,00 €	1.280.170,02 €
GASTOS	1.115.500,56 €	652.134,89 €	745.055,80 €	765.207,02 €	943.389,26 €
	-149.094,06 €	338.924,71 €	305.053,83 €	447.794,98 €	336.780,76 €

A excepción del año 2013, en el que los gastos fueron mayores a los ingresos, en los últimos cuatro años el Ayuntamiento de Valdeavero ha tenido más ingresos que gastos produciéndose un ahorro en la Hacienda Municipal.



El año de mayor ahorro fue el 2016, con una cuantía de 447.795 euros.

3.5.9. **INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS.**

En el año 2017, Valdeavero, con una población de 1.450 habitantes y 943.389,26 euros de gastos presupuestarios, realizó un gasto de 650,61 euros por habitante/año.

3.6. **DINÁMICA INMOBILIARIA**

3.6.1. **CENSO DE VIVIENDAS.**

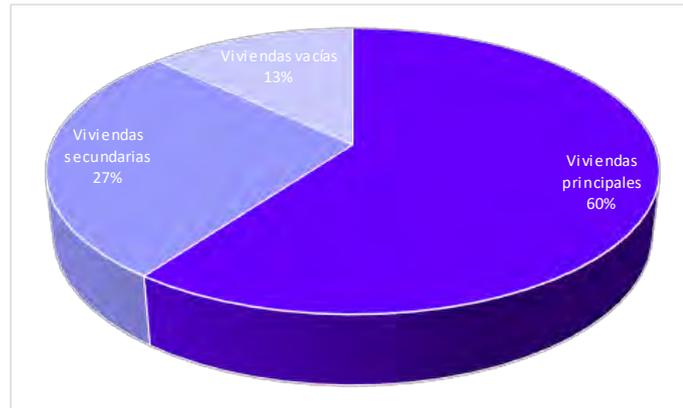
Según los datos del último censo de viviendas (año 2011), el número total existente en Valdeavero es de 925.

Las viviendas familiares se clasifican a su vez en principales, que son aquellas que constituyen la residencia habitual de al menos una persona, y las no principales. Estas últimas, a su vez, pueden ser secundarias, que son usadas únicamente los fines de semana y en vacaciones, o vacías, que están disponibles para la venta o alquiler o simplemente abandonadas.

TIPO DE VIVENDA	NÚMERO	PORCENTAJE
Viviendas principales	555	60%
Viviendas secundarias	250	27%
Viviendas vacías	120	13%
TOTAL	925	100%

En Valdeavero, el 60% de las viviendas existentes son principales, siendo relevante el alto porcentaje, en el entorno del 30%, de viviendas secundarias que hay. Estas viviendas de segunda residencia se localizan, en su mayoría, en la urbanización de La Cardosa.

El porcentaje de viviendas vacías (13%) es significativo.



3.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.

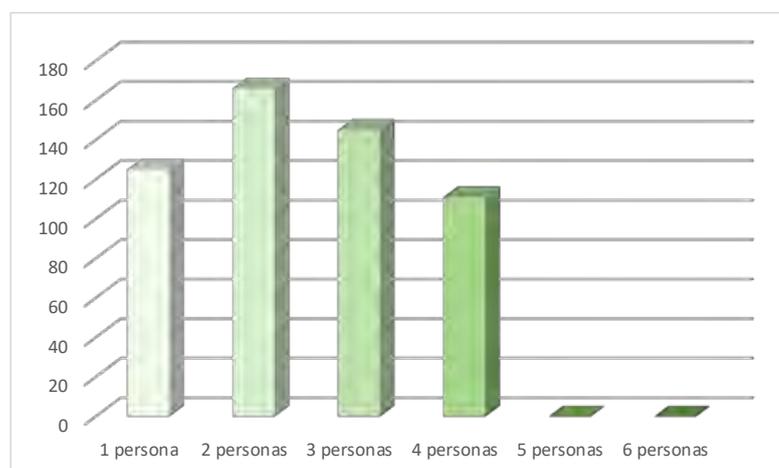
3.6.2.1. TAMAÑO DE LAS FAMILIAS.

En España, la tendencia actual en cuanto al tamaño de los hogares es que sean más pequeños, consecuencia, sobre todo, del descenso de la natalidad y nuevas formas de vida. Son, principalmente, los de un solo miembro los que aumentan considerablemente, en detrimento de los hogares más numerosos.

Dentro de la estructura demográfica de Valdeavero, vamos a realizar un estudio de su estructura familiar. El número de familias más frecuentes es el de dos miembros, seguido por el de tres. Por detrás, aunque en un rango similar, están los hogares conformados por una y cuatro personas. No existe constancia de familias de más de cuatro miembros.

Del total de las 555 viviendas principales existentes en Valdeavero, solo se tienen datos acerca de su composición de 547.

TAMAÑO DEL HOGAR	Nº DE FAMILIAS
1 persona	125
2 personas	166
3 personas	145
4 personas	111
5 personas	-
6 personas	-
TOTAL	547



3.6.2.2. TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS.

Según la información ofrecida por el INE en el último censo de viviendas, existen datos acerca del tamaño de las viviendas tanto por número de habitaciones como por superficie útil. Dicho análisis está realizado sobre las viviendas principales, aunque no abarca la totalidad de las mismas.

Tamaño de las viviendas por superficie útil.

SUPERFICIE	NÚMERO
Menos de 30 m ²	-
Entre 30 y 45 m ²	-
Entre 46 y 60 m ²	-
Entre 61 y 75 m ²	-
Entre 76 y 90 m ²	88
Entre 91 y 105 m ²	60
Entre 106 y 120 m ²	79
Entre 121 y 150 m ²	90
Entre 151 y 180 m ²	-
Más de 180 m ²	-
TOTAL	317

Según estos datos, la horquilla predominante entre las viviendas principales existentes en Valdeavero es la que va de los 121 m² a los 180 m², seguida muy de cerca por la que oscila entre los 76 m² y los 90 m².

En cualquier caso, el grueso de las viviendas analizadas, tienen una superficie útil comprendida entre los 76 m² y los 150 m², no existiendo viviendas con superficies inferiores ni superiores a estos valores.

Tamaño de las viviendas por número de habitaciones.

Nº DE HABITACIONES	Nº DE HOGARES
1 habitación	-
2 habitaciones	-
3 habitaciones	-
4 habitaciones	128
5 habitaciones	115
6 habitaciones	135
7 habitaciones	-
8 habitaciones	-
9 o más habitaciones	-
TOTAL	378

De las viviendas analizadas, todas ellas tienen entre cuatro y seis habitaciones, de lo que se deduce, como ya se vio en el apartado anterior, que la vivienda existente en Valdeavero es grande.

Sin embargo, como se vio anteriormente, una parte significativa de los hogares existentes en Valdeavero están formados por una o dos personas, por lo que para estos casos la oferta de vivienda existente no se ajustaría a sus necesidades.

3.6.3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS.

En España, el 82% de las familias residen en viviendas de su propiedad, siendo un 11,4% el porcentaje de familias que viven en viviendas de alquiler.

RÉGIMEN DE TENENCIA	NÚMERO DE HOGARES
Propia, por compra, totalmente pagada	72
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipoteca)	358
Propia, por herencia o donación	63
Alquilada	-
Cedida gratis o a bajo precio	-
Otra forma	-
TOTAL	493

La práctica totalidad de los hogares existentes en Valdeavero se alojan en viviendas de su propiedad. Sin embargo, la mayoría de ellas no han sido pagadas en su totalidad.

No existen datos acerca de las viviendas en alquiler en Valdeavero, no siendo un número significativo en cualquier caso.

3.6.4. ANÁLISIS DE LICENCIAS.

En las siguientes tablas se reflejan el número y tipo de licencias concedidas en los últimos cinco años por el Ayuntamiento de Valdeavero en cada uno de los núcleos urbanos existentes en el municipio.

A. CASCO DE VALDEAVERO.

TIPO DE LICENCIA	AÑO				
	2014	2015	2016	2017	2018
Obra mayor	2	0	0	0	2
Obra menor	16	32	36	27	30
Primera ocupación	0	1	1	2	0
Piscina	0	1	0	1	0
Cala en tubería	0	1	0	9	0
TOTAL	18	35	37	39	32

En los últimos años se han concedido un número más o menos regular de licencias, siendo la mayor parte de ellas de obra menor, lo que denota una destacada actividad de conservación de la edificación por parte de algunos propietarios.

En el año 2017, destaca la actividad referente al número calas en tuberías.

B. LA CARDOSA.

TIPO DE LICENCIA	AÑO				
	2014	2015	2016	2017	2018
Obra mayor	0	3	0	0	0
Obra menor	0	2	1	7	2
Primera ocupación	0	1	1	2	0
Piscina	0	0	0	0	0
Cala en tubería	0	0	0	0	0
TOTAL	0	6	2	9	2

En la urbanización de La Cardosa el número de licencias concedidas es notablemente inferior y su naturaleza y cuantía es variable año a año.

C. POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL".

TIPO DE LICENCIA	AÑO				
	2014	2015	2016	2017	2018
Obra mayor	0	0	0	0	1
Obra menor	0	0	0	1	1
Primera ocupación	0	0	0	0	0
Piscina	0	0	0	0	0
Cala en tubería	0	0	0	0	1
TOTAL	0	0	0	1	3

En el polígono industrial "El Frontal", son muy pocas las obras realizadas en la edificación, debido, principalmente, a que se trata de construcciones relativamente recientes. Sólo han registrado licencias de obras en los últimos dos años.

En la siguiente imagen se recoge la localización de las licencias concedidas desde entre 2014 y 2019, detallándose los distintos tipos de autorización en el plano de Medio Urbano MU-06 que se adjunta.



Licencias 2014-2019. Casco de Valdeavero.

3.6.5. EL MERCADO INMOBILIARIO

Con fecha marzo de 2019 se ha realizado una prospección sobre el mercado inmobiliario de Valdeavero, con los siguientes resultados y precios sobre m² construido.

1. En el núcleo de Valdeavero se han detectado un total de 32 viviendas en venta, de las cuales 17 son pisos o dúplex y 15 son viviendas unifamiliares. El precio medio de los pisos a la venta es de 1.467,16 €/m², mientras que el de las viviendas unifamiliares es de 1.513,92 €/m².

2. En la urbanización de La Cardosa, se han detectado 9 viviendas a la venta, estando el precio medio en 1.367,60 €/m².
3. En cuanto a usos industriales y de almacenaje, se han detectado 3 naves en venta en el Polígono el Frontal, con un precio medio de 284 €/m².

3.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

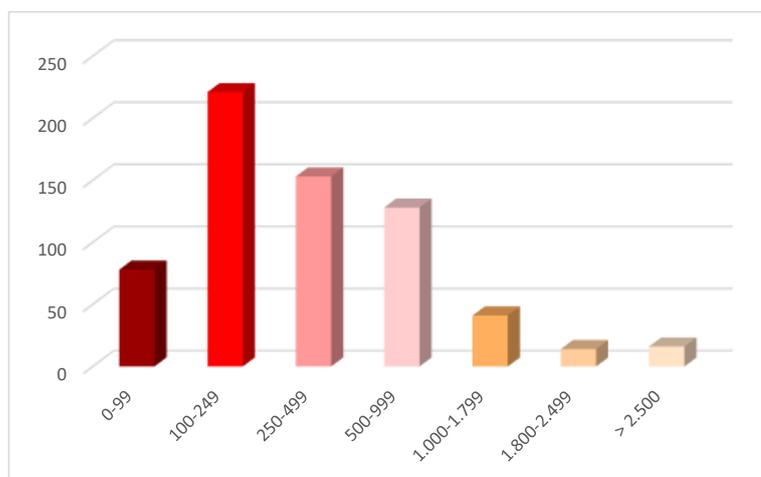
3.7.1. ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA

Los Planos de Medio Urbano MU-2.a y 2.b que se adjuntan, recogen gráficamente la estructura parcelaria de los núcleos, junto con su zonificación desde el punto de vista de los tamaños de parcela. En ellos se distingue claramente una mayor densificación en la parte antigua del casco tradicional, junto con un progresivo esponjamiento hacia las áreas perimetrales. En el caso de la urbanización de La Cardosa, la estructura parcelaria es regular y con unas características muy diferentes al núcleo urbano de Valdeavero y muy homogéneas entre sí.

3.7.1.1. CASCO DE VALDEAVERO.

En el casco de Valdeavero, la mayor parte de las parcelas tienen una superficie comprendida entre los 100 m² y los 249 m². Destacan también por su número las parcelas cuya superficie oscila entre los 250 m² y los 499 m² y entre los 500 m² y los 999 m².

SUPERFICIE	Nº PARCELAS
0 - 99 m ²	78
100 - 249 m ²	221
250 - 499 m ²	153
500 - 999 m ²	128
1.000 - 1.799 m ²	41
1.800- 2.499 m ²	14
Más de 2.500 m ²	16

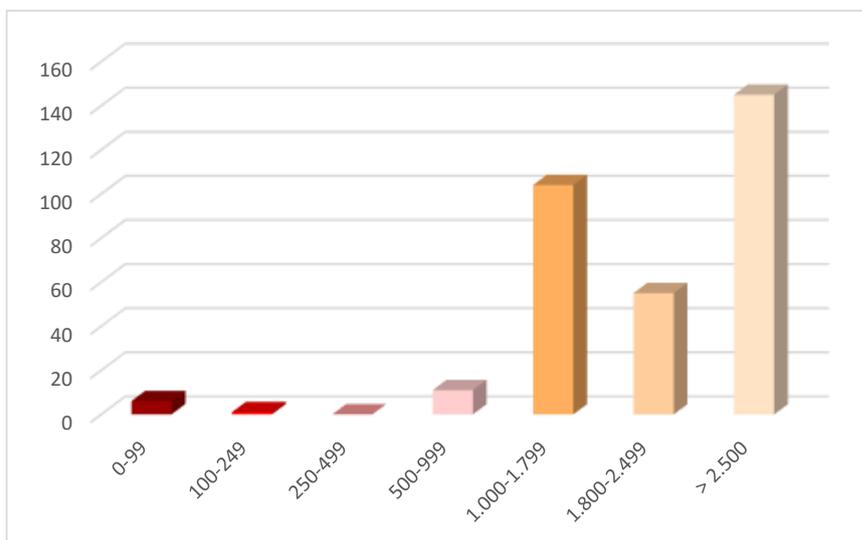


3.7.1.2. URBANIZACIÓN DE "LA CARDOSA".

En la urbanización de La Cardosa la mayor parte de las parcelas tienen una superficie superior a los 2.500 m². También existe un número importante de parcelas cuya superficie está comprendida entre los 1.000 m² y los 1.799 m², así como, aunque en menor medida, de parcelas cuya superficie está dentro del rango que va de los 1.800 m² a los 2.499 m².

Las parcelas con superficie inferior a 1.000 m² son prácticamente inexistentes.

SUPERFICIE	Nº PARCELAS
0 - 99 m ²	6
100 - 249 m ²	1
250 - 499 m ²	0
500 - 999 m ²	11
1.000 - 1.799 m ²	104
1.800- 2.499 m ²	55
Más de 2.500 m ²	145

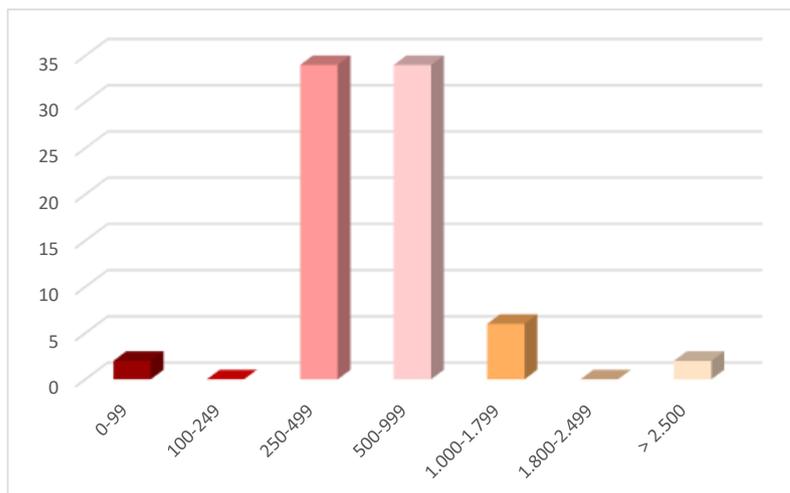


3.7.1.3. POLÍGONO INDUSTRIAL DE "EL FRONTAL".

En el polígono de El Frontal casi la totalidad de las parcelas con uso industrial tiene una superficie comprendida entre los 300 m² y los 1.000 m². Únicamente existen dos parcelas de uso industrial con una superficie comprendida entre los 1.000 m² y los 1.800 m² y una con una superficie superior a los 2.500 m². El resto de parcelas existentes con superficie superior a 1.000 m² tienen uso de zona verde o equipamiento.

Las parcelas con superficie inferior a 100 m², son las que alojan las infraestructuras de los centros de transformación.

SUPERFICIE	Nº PARCELAS
0 - 99 m ²	2
100 - 249 m ²	0
250 - 499 m ²	34
500 - 999 m ²	34
1.000 - 1.799 m ²	6
1.800- 2.499 m ²	0
Más de 2.500 m ²	2



3.7.2. CATASTRO DE RÚSTICA

A continuación, se reflejan los datos más actualizados ofrecidos por el Catastro sobre las parcelas rústicas existentes en el municipio de Valdeavero, así como su valor catastral:

Año renovación	2001
Superficie rústica (Has)	17.083.799
Parcelas (nº)	1.100
Subparcelas (nº)	1.245
Valor catastral (€)	1.765.524

3.7.3. CATASTRO DE URBANA.

Las siguientes tablas reflejan los últimos datos catastrales acerca de las parcelas y construcciones urbanas existentes en el municipio de Valdeavero:

Año de la última valoración	Parcelas urbanas	Superficie parcelas urbanas (has)	Bienes inmuebles	Valor catastral construcción (€)	Valor catastral suelo (€)	Valor catastral total (€)
2002	1.075	133,94	1.481	62.052.250	29.961.453	92.013.703

DISTRIBUCIÓN POR USOS	Bienes inmuebles	Valor catastral (€)
Almacén	123	753.126
Comercial	5	566.618
Cultural	1	231.287
Ocio, Hostelería	0	0
Industrial	173	10.921.046
Deportivo	11	2.270.923
Suelo vacante	166	4.180
Oficinas	24	1.224.983
Edif. Singular	1	96.002
Religioso	4	281.916
Espectáculos	0	0
Residencial	920	70.964.186
Sanidad, Benefic.	3	523.351
TOTAL	1.481	-

CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA	Propiedad
Parcelas edificadas	917
Suelo y construcción mismo propietario	893
Copropiedad	24
Otras	0

DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑOS	Nº ELEMENTOS
Parcelas edificadas	917
Parcelas edificadas 0 - 0,01 has.	77
Parcelas edificadas 0,0101 - 0,05 has.	366
Parcelas edificadas 0,0501 - 0,1 has.	144
Parcelas edificadas 0,1001 - 1 has.	316
Parcelas edificadas más de 1 ha.	14

Parcelas sin edificar	158
Parcelas sin edificar 0 - 0,01 has.	13
Parcelas sin edificar 0,0101 - 0,05 has.	50
Parcelas sin edificar 0,0501 - 0,1 has.	26
Parcelas sin edificar 0,1001 - 1 has.	66
Parcelas sin edificar más de 1 ha.	3

3.7.4. BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES.

Se recoge a continuación una relación de bienes inmuebles de propiedad municipal extraída del inventario municipal de bienes. La localización de los que se encuentran en los suelos urbanos y su entorno se recoge en los Planos de Medio Urbano MU-2.a y 2.b .

3.7.4.1. INMUEBLES URBANOS MUNICIPALES.

TIPO	SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	USO
Parcela sin edificar	Av. Isaac Peral, 2	0974231VK7907S0001OL	1.271	-
Parcela sin edificar	Calle Severo Ochoa, 7	1073104VK7917S0001GM	1.200	-
Parcela sin edificar	Calle Severo Ochoa, 9	1073105VK7917S0001QM	1.396	-
Parcela edificada	Calle Severo Ochoa, 11	1073106VK7917S0001PM	999	Industrial
Parcela sin edificar	Calle Severo Ochoa, 11	1073107VK7917S0001LM	5.759	-
Parcela edificada	Camino Ribatejada, 2	1482901VK7918S0001KJ	35.526	Deportivo
Parcela sin edificar	Camino Ribatejada	1482902VK7918S0001RJ	284	-
Parcela sin edificar	Camino Ribatejada, 1	1482903VK7918S0001DJ	10.210	-
Parcela sin edificar	Camino Ribatejada	1482904VK7918S0001XJ	32.599	-
Parcela edificada	Camino Ribatejada	1482905VK7918S0001IJ	7.121	Pista deportiva
Parcela edificada	Calle del Álamo	1570901VK7917S0001AM	10.959	Sanidad y Beneficiencia
Parcela sin edificar	Calle Castilla La Mancha, 4	1687301VK7918N0001EO	3.553	-
Parcela edificada	Calle Castilla La Mancha, 2	1687302VK7918N0001SO	4.397	Sanidad y Beneficiencia
Parcela sin edificar	Calle del Pino	1768125VK7916N0001GZ	25.063	-
Parcela sin edificar	Calle del Rollo, 14	1781656VK7918S0001GJ	263	-
Parcela sin edificar	Calle Torrejón del Rey, 2 (A)	1786110VK7918N0001DO	256	-
Parcela sin edificar	Calle Torrejón del Rey, 2 (B)	1786111VK7918N0001XO	934	-
Parcela sin edificar	Calle Torrejón del Rey, 2 (C)	1786112VK7918N0001IO	748	-
Parcela edificada	Calle Silo, 14	1882302VK7918S0001JJ	2.379	Colegio de educación infantil y primaria
Parcela sin edificar	Av. San Sebastián	1882303VK7918S0001EJ	609	-
Parcela edificada	Av. San Sebastián, 1 (A)	1882601VK7918S0001BJ	907	Cultural
Parcela sin edificar	Calle Libertad, 12	1883407VK7918S0001WJ	119	-
Parcela sin edificar	Calle de Lope de Vega, 5	1883623VK7918S0001IJ	375	-
Parcela edificada	Calle Palomar, 12 (B)	1884106VK7918S0001OJ	13	Transformador
Parcela sin edificar	Calle Palomar, 13	1885103VK7918N0001PO	1.051	-
Parcela sin edificar	Calle Mayor, 10	1980117VK7918S0001UJ	29	-
Parcela edificada	Plaza Constitución, 7	1980202VK7918S0001KJ	235	Residencial
Parcela sin edificar	Calle de la Fragua, 2 (A)	1980206VK7918S0001IJ	95	-
Parcela edificada	Plaza Constitución, 1	1981010VK7918S0001FJ	402	Casa Consistorial
Parcela sin edificar	Calle Olivar, 5	1985802VK7918N0001ZO	1.798	-
Parcela sin edificar	Calle Fuente, 12 (A)	2080611VK7928S0001SZ	943	Parque infantil

TIPO	SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	USO
Parcela sin edificar	Plaza Víctimas del Terrorismo, 1 (A)	2081504VK7928S0001MZ	192	-
Parcela edificada	Plaza Constitución, 3	2081505VK7928S0001OZ	77	Industrial
Parcela edificada	Plaza Constitución, 3 (A)	2081506VK7928S0001KZ	258	Deportivo
Parcela sin edificar	Plaza Constitución, 2 (A)	2081512VK7928S0001XZ	745	Plaza pública
Parcela sin edificar	Calle Rosas, 13	2082601VK7928S0001TZ	497	-
Parcela sin edificar	Calle Iglesia, 1 (D)	2181804VK7928S0001RZ	1.408	Plaza pública
Parcela edificada	Calle Fuente, 1	2181807VK7928S0001IZ	157	Sanidad y Beneficiencia
Parcela sin edificar	Camino Valdeaveruelo, 4 (P)	2181813VK7928S0001SZ	1.992	-
Parcela edificada	Camino Valdeaveruelo, 5 (P)	2181814VK7928S0001ZZ	655	Edificio singular
Parcela sin edificar	Calle Vial, 16	1884112VK7918S0001DJ	345	-
Parcela sin edificar	Calle Torrejón del Rey, 1 [D]	1782207VK7918S0001BJ	1.905	-
Parcela sin edificar	Calle Palomar, 12 [T]	1884113VK7918S0001XJ	32	-

3.7.4.2. INMUEBLES RÚSTICOS MUNICIPALES.

TIPO	SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	USO
Parcela	Polígono 1, parcela 32	28156A001000320000JG	84.207	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 40	28156A001000400000JF	17.113	Cementerio
Parcela	Polígono 1, parcela 216	28156A001002160000JW	8.017	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 220	28156A001002200000JA	68.637	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 281	28156A001002810000JU	24.839	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 282	28156A001002820000JH	60.930	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 283	28156A001002830000JW	32.914	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 284	28156A001002840000JA	3.526	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 305	28156A001003050000JE	3.171	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 1032	28156A001010320000JB	18.312	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 2032	28156A001020320000JW	786	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 3032	28156A001030320000JU	31.133	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5517	28156A001055170000JW	2.663	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5534	28156A001055340000JO	4.010	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5552	28156A001055520000JW	51.761	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5580	28156A001055800000JS	14.677	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5582	28156A001055820000JU	5.658	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5600	28156A001056000000JK	3.064	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5649	28156A001056490000JY	101.428	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5666	28156A001056660000JD	9.608	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5689	28156A001056890000JT	3.674	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 5711	28156A001057110000JW	1.326	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 6032	28156A001060320000JX	31.723	Agrario
Parcela	Polígono 1, parcela 9001	28156A001090010000JM	1.482	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9003	28156A001090030000JK	619	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9006	28156A001090060000JX	1.095	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9010	28156A001090100000JI	5.030	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9011	28156A001090110000JJ	856	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9012	28156A001090120000JE	3.065	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9013	28156A001090130000JS	955	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9015	28156A001090150000JU	6.041	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9016	28156A001090160000JH	2.564	Camino

TIPO	SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	USO
Parcela	Polígono 1, parcela 9017	28156A001090170000JW	10.270	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9019	28156A001090190000JB	27.566	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9020	28156A001090200000JW	4.852	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9021	28156A001090210000JA	6.251	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9022	28156A001090220000JB	5.496	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9023	28156A001090230000JY	1.647	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9024	28156A001090240000JG	30.437	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9025	28156A001090250000JQ	8.574	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9026	28156A001090260000JP	5.975	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9040	28156A001090400000JD	5.870	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9043	28156A001090430000JJ	9.080	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9044	28156A001090440000JE	3.427	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9045	28156A001090450000JS	2.274	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9046	28156A001090460000JZ	2.225	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9048	28156A001090480000JH	6.460	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9049	28156A001090490000JW	31.517	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9050	28156A001090500000JU	4.373	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9058	28156A001090580000JP	29.711	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9059	28156A001090590000JL	2.999	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9061	28156A001090610000JP	2.530	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9062	28156A001090620000JL	3.664	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9063	28156A001090630000JT	2.960	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9068	28156A001090680000JR	932	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9070	28156A001090700000JK	307	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9071	28156A001090710000JR	2.055	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9072	28156A001090720000JD	2.825	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9073	28156A001090730000JX	3.037	Camino
Parcela	Polígono 1, parcela 9074	28156A001090740000JI	336	Camino

4. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO

4.1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

4.1.1. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Dentro del término municipal de Valdeavero, caracterizado por su orografía plana, existen dos núcleos urbanos de población: el núcleo histórico de Valdeavero, situado al noreste del municipio con una extensión aproximada de 35 Ha, y la urbanización de La Cardosa, situada al sur del anterior, aunque separada del mismo, con una superficie de 104 Ha.

El término municipal es atravesado de norte a sur por la carretera comarcal M-119, que une Alcalá de Henares con la provincia de Guadalajara, estructurando el municipio. Dicha carretera transcurre por el límite oeste del núcleo urbano de Valdeavero y separada de la urbanización de La Cardosa, la cual se conecta a dicha carretera a través de la avenida de La Cardosa. 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, con un tramo de 1.490 metros a través del campo, une el núcleo de Valdeavero con la ya mencionada avenida de La Cardosa. A partir de este punto, la calle Álamo se prolonga en forma de camino, rebasando el límite del término municipal por el sur.



Superposición sobre ortofoto del planeamiento vigente (NNS-86). Zonas urbanas.

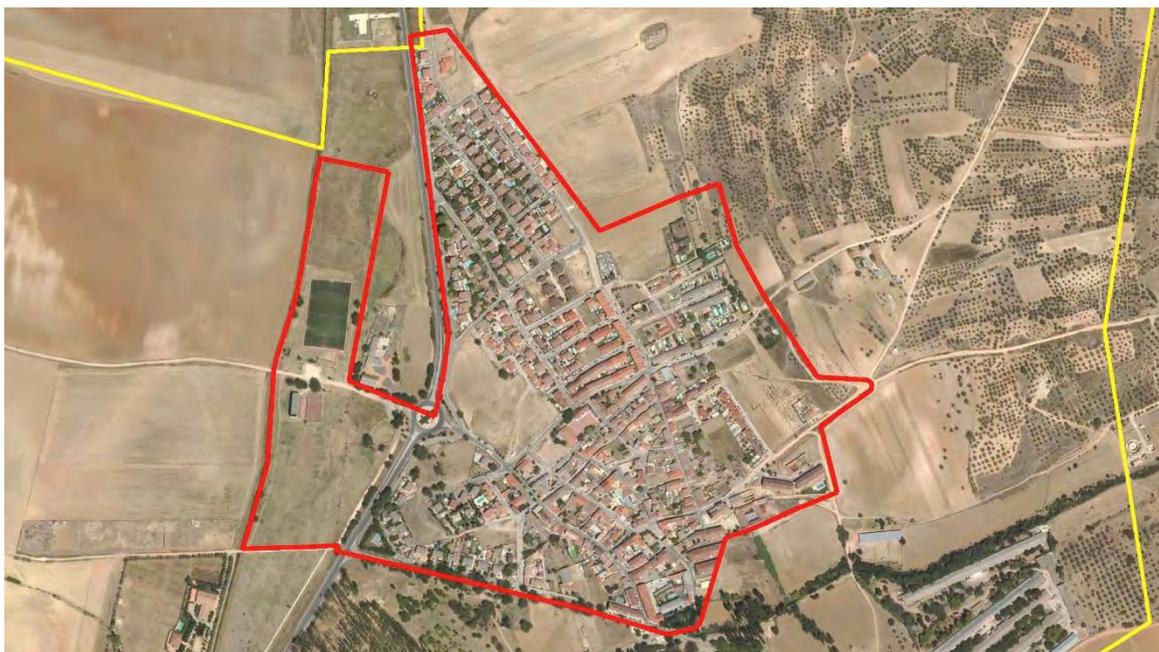
El municipio de Valdeavero cuenta con dos núcleos urbanos de uso industrial. El primero de ellos, situado al sureste del núcleo de Valdeavero, se trata de una granja avícola y tiene una superficie aproximada de 6 Ha. El segundo, denominado como polígono industrial “El Frontal”, se sitúa en las inmediaciones 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.

4.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.

4.1.2.1. VALDEAVERO.

El núcleo urbano de Valdeavero nace en las inmediaciones de la Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey, en el cambio de dirección de norte-sur a oeste que dicha colada realiza en ese punto y entre los dos descansaderos-abrevaderos existentes: el de La Fuente, al suroeste del núcleo, y el de las Eras del Pueblo, al oeste. Esta vía pecuaria delimita el casco histórico de Valdeavero por el este y por el norte.

El casco tradicional de Valdeavero, compacto y de pequeña extensión, tiene un tejido orgánico, con calles estrechas de trazados generalmente curvos y manzanas de formas y tamaños irregulares, parcelaciones de tamaños y formas variables y edificaciones entre medianeras.



Casco de Valdeavero.. Estado actual.

A partir del casco tradicional, el principal crecimiento de Valdeavero se ha producido hacia el norte. Así, podría diferenciarse entre dos zonas de expansión en esta dirección. La primera, situada inmediatamente a partir del casco tradicional, se caracteriza por un trazado viario más o menos reticular que tiene como resultado un conjunto de manzanas de tamaños variados y dirección, en la mayoría de los casos, este-oeste. La tipología predominante en esta zona es la de vivienda unifamiliar adosada o pareada.

La segunda zona de crecimiento norte está formada por manzanas de gran tamaño y dirección noroeste-sureste. Se trata de un tejido de baja densidad, con parcelas de una superficie cercana a los 600 m² y tipología de vivienda unifamiliar aislada.

De menor entidad que el crecimiento norte, el núcleo tradicional de Valdeavero también se extendió hacia la zona suroeste, aunque de manera más espontánea y desordenada. Esta área, cuyo crecimiento ha quedado limitado por la presencia de la carretera M-119 al oeste y de la carretera de Villanueva de la Torre al sur, se ha edificado y consolidado precisamente hacia la zona perimetral, en torno a estas dos vías, quedándose bolsas de suelo en el interior no edificadas y con viarios inacabados. Las parcelas edificadas hacia la carretera de Villanueva de la Torre, son estrechas y muy profundas con viviendas pareadas. En el interior de esta zona existe un área más o menos consolidada con viviendas unifamiliares aisladas.

En el área suroeste del núcleo, al otro lado de la vía pecuaria que le da origen, se halla una zona que, aunque poco consolidada y edificada, goza de importancia por situarse en ella la Iglesia Parroquial de La Asunción, y el Palacio de Valdeavero, ambos del siglo XVII.

4.1.2.2. URBANIZACIÓN DE LA CARDOSA.

La Urbanización de la Cardosa aparece entre 1980 y 1983 como una parcelación en terrenos 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.

Aunque la parcelación inicial abarcaba un ámbito mayor, se trata de una superficie aproximada de 104 ha, sensiblemente accidentada, con mayor pendiente hacia el centro y el sur, surcada por un viario reticular, con calles de gran longitud en dirección norte-sur y pendientes pronunciadas, que son atravesadas puntualmente por otras perpendiculares cuya continuidad suele verse interrumpida, no llegando a atravesar en ningún caso la totalidad del núcleo, siendo de éstas, la principal y más importante, la Avenida de La Cardosa, que da acceso a la urbanización desde la carretera M-119.



Urbanización "La Cardosa". Estado actual.

Esta trama viaria genera unas manzanas de forma regular y grandes dimensiones, con una direccionalidad norte-sur. Estas manzanas están divididas conformando parcelas rectangulares, de dimensiones similares, en torno a los 2.500-3.000 m², que, en algunos casos, han sido divididas en dos generando parcelas menores.

La inmensa mayoría de estas parcelas han sido edificadas con viviendas unifamiliares aisladas, dando como resultado un tejido de muy baja densidad, con ocupaciones por parcela inferiores al 20%, pero consumiendo una gran extensión de terreno.

El perímetro oeste y suroeste está formado por terrenos en pendiente que no han sido parcelados ni edificados pero que han sido incluidos dentro del límite establecido en el año 1989 por el Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) para La Cardosa.

4.1.2.3. POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL"

La estructura del Polígono El Frontal se organiza a partir de un viario principal que desde su inicio en el acceso desde la M-119, penetra en el sector en dirección oeste. De él surgen otros dos viarios paralelos a la carretera, delimitando una gran manzana central con dos condominios de naves de menor tamaño organizadas entorno a sendos espacios comunes de acceso; y otras dos franjas perimetrales con parcelas de mayor tamaño. Las dotaciones públicas y usos terciarios singulares se disponen ocupando el frente a la M-119.

Los dos viales paralelos a la carretera terminan en fondo de saco contra el límite sur del sector, habilitando su prolongación en caso de plantearse una ampliación del polígono sobre estos terrenos colindantes.



Polígono Industrial "El Frontal". Estado actual.

4.2. USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

4.2.1. ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO

El casco de Valdeavero es un núcleo compacto con uso residencial casi mnexclusivo. Al tratarse en su mayoría de viviendas unifamiliares de una o dos plantas, la coexistencia con usos compatibles en planta baja se produce de manera muy puntual y en el área del casco tradicional en su mayoría. Loss usos distintos al residencial en edificio exclusivo también aparecen de manera muy excepcional.

En la urbanización de La Cardosa esta situación es todavía más acusada. Al tratarse de viviendas aisladas retranqueadas de la alineación exterior, no se produce, en ningún caso la convivencia de usos. Únicamente aparecen, de forma esporádica, usos distintos al residencial en alguna de las parcelas.

La actividad industrial en el municipio se concentra en dos áreas. La primera de ellas se localiza al suroeste del núcleo urbano de Valdeavero, en torno a la carretera que va a Villanueva de la Torre, donde se localiza la granja avícola de DAGU, junto con otras naves de menor entidad. Por otra parte, el espacio de mayor concentración de actividades es, lógicamente, el polígono Industrial “El Frontal”, situado al sur del casco, junto a la M-119.

El Plano de Medio Urbano MU-01 que se adjunta, recoge gráficamente la distribución de usos existentes en las distintas zonas urbanas.

4.2.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

Analizando la distribución en el territorio de los 178 registros de la matrícula de IAE en (Impuesto de Actividades Económicas) en 2018, encontramos que tan sólo 7 de estos registros se localizan en el ámbito de La Cardosa, frente a los 25 que se encuentran en la zona del Casco y que incluyen tanto actividades empresariales como profesionales. La mayor parte de los registros se ubican en el polígono El Frontal, donde se encuentra una amplia diversidad de actividades desde la fabricación de elementos, la elaboración de productos de alimenticios o de comercio al por menor.

También el Plano de Medio Urbano MU-01 que se adjunta, recoge gráficamente la distribución espacial de estas actividades.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

El presente capítulo describe las características generales del estado actual de la edificación desde el punto de vista formal, constructivo, tipológico y funcional. Este análisis se complementa con los planos de Información Urbanística, que recogen gráficamente el modelo de distribución espacial de los distintos usos, tanto del suelo como de la edificación y de los diversos patrones tipológicos y constructivos detectados en los estudios realizados.

4.3.1. TIPOLOGÍAS.

4.3.1.1. USO RESIDENCIAL.

Como ya se ha señalado anteriormente, el uso predominante tanto en el casco urbano de Valdeavero como en la urbanización de La Cardosa es el residencial, dentro del cual, cabe diferenciar las siguientes categorías tipológico-constructivas.

A. LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL.

Localizada en el casco histórico de Valdeavero, se corresponde con la tipología de casa tradicional manchega. Generalmente de una planta y doblado, o a veces de dos plantas, son construcciones hechas con muros de tapial reforzados con machones y verdugadas de ladrillo. Estos muros van, en muchos casos, revocados totalmente o solo el tapial, dejando el ladrillo visto. La cubierta es, generalmente, a dos aguas, con caballete paralelo a la fachada y acabado en teja cerámica curva.

Este tipo de casa responde a las necesidades de la tarea agrícola, constando de una vivienda con entrada desde la calle, un patio y un corral (a veces sólo el corral), en el que se alzan las construcciones adyacentes de utilización agrícola (cuadras, graneros, pajares, ...). El acceso al corral y estas edificaciones subsidiarias se realiza por la propia puerta de la casa, en las más humildes, o por otra lateral o trasera. Esta puerta recibe el nombre de "puerta falsa" y tiene las proporciones de un ancho y alto portalón, con piedra en la parte inferior de las jambas para resguardo de los carruajes.

La distribución interna de la casa suele ser la siguiente: zaguán y pasillo, o corredor, que continúa hasta el patio, situado en la parte trasera de la casa. A un lado del zaguán, se sitúa la sala, con alcoba o alcobas, sin ventilación directa, y, al otro lado, la escalera de la planta alta o del desván. Siguiendo el corredor, se encuentra la cocina, normalmente acostada y de campana, y la salida al patio, en el que pueden estar el horno, el pozo, el gallinero, la leñera, etc. De aquí, se pasa al corral, donde hay un cobertizo para poner a cubierto los aperos de la labor, y al que dan las puertas de la cuadra, el establo, el pajar, la cochera y la bodega cuando la hay.

En la actualidad, gran parte de estas casas tradicionales han desaparecido, quedando, en muchos casos, solares vacantes en los que tan sólo se conservan los cerramientos exteriores de lo que fueron estas viviendas.



B. LA EDIFICACIÓN NO TRADICIONAL.

Localizada también en el casco tradicional en sustitución de viviendas antiguas, pero, sobre todo, en las zonas de crecimiento posterior, así como en la urbanización de La Cardosa. Se trata de viviendas unifamiliares, normalmente de dos plantas, en su variedad de adosada, pareada o aislada, dependiendo de la localización.

Estas viviendas están realizadas con técnicas constructivas modernas, generalmente con fachadas de ladrillo que, en muchas ocasiones se deja visto, aunque en otras se revoca. Las cubiertas suelen ser inclinadas con acabado de teja cerámica en color naranja o marrón.

Mientras que en el casco tradicional cada vivienda nueva tiene unas características, en las zonas de construcción más reciente es muy frecuente encontrar promociones unitarias en las que varias viviendas son iguales entre sí.

Aunque de manera menos frecuente, existen promociones de vivienda colectiva en superficie. Se trata de una única parcela común en la que se disponen en hilera las viviendas, de diferentes propietarios, que generalmente conforman unidades de dos plantas. Estas viviendas suelen tener elementos comunes como las áreas de espacios libres de parcela, con piscina comunitaria en algunos casos; calles privadas, como ocurre en las situadas en la calle de la Fuente o, incluso accesos comunes desde la calle, compartidos, generalmente dos a dos.



En La Cardosa, en la que la tipología existente es la de vivienda unifamiliar aislada, cada vivienda es diferente, no dándose esta circunstancia de promociones unitarias.

Dado el gran tamaño de las parcelas de La Cardosa, en muchas de ellas se da convivencia del uso residencial con el de pequeña explotación agrícola.

4.3.1.2. USO INDUSTRIAL.

En el polígono industrial de El Frontal, la tipología predominante es la de nave industrial adosada, con superficies comprendidas entre los 300 m² y los 400 m², con cubiertas ligeramente inclinadas, a dos aguas. Estas naves tienen la estructura metálica y el cerramiento tanto de cubierta como de fachada también suele ser metálico.

Hay algún caso en la que la tipología es diferente con superficie considerablemente mayor y cubierta plana.

En la zona de la granja avícola *Dagu*, sobre todo, pero también en las parcelas de uso industrial situadas en las inmediaciones de la carretera que va a Villanueva de la Torre, las naves son estrechas y muy alargadas. Las cubiertas son inclinadas con faldones a dos aguas.

4.3.2. EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

4.3.2.1. VALDEAVERO.

La mayor parte de las edificaciones antiguas que conforman el casco tradicional son, según datos catastrales, de las primeras décadas del siglo XX, aunque algunas de ellas podrían ser anteriores (S. XIX). Durante la segunda mitad del siglo XX, así como desde el año 2000 hasta la actualidad, se ha producido un proceso de sustitución en esta zona, formándose un collage en el que, entre las viviendas más antiguas, de carácter tradicional, aparecen otras más nuevas con unas características y una morfología más propias del momento en que se construyeron.

Fuera del casco tradicional, pueden diferenciarse claramente las áreas de crecimiento por décadas al haberse producido un crecimiento caracterizado por promociones inmobiliarias de varias viviendas unifamiliares. Así, los primeros crecimientos de entidad se experimentan en los años 70 por el oeste, y por el norte, en el entorno de las carreteras GU-102 y M-119.

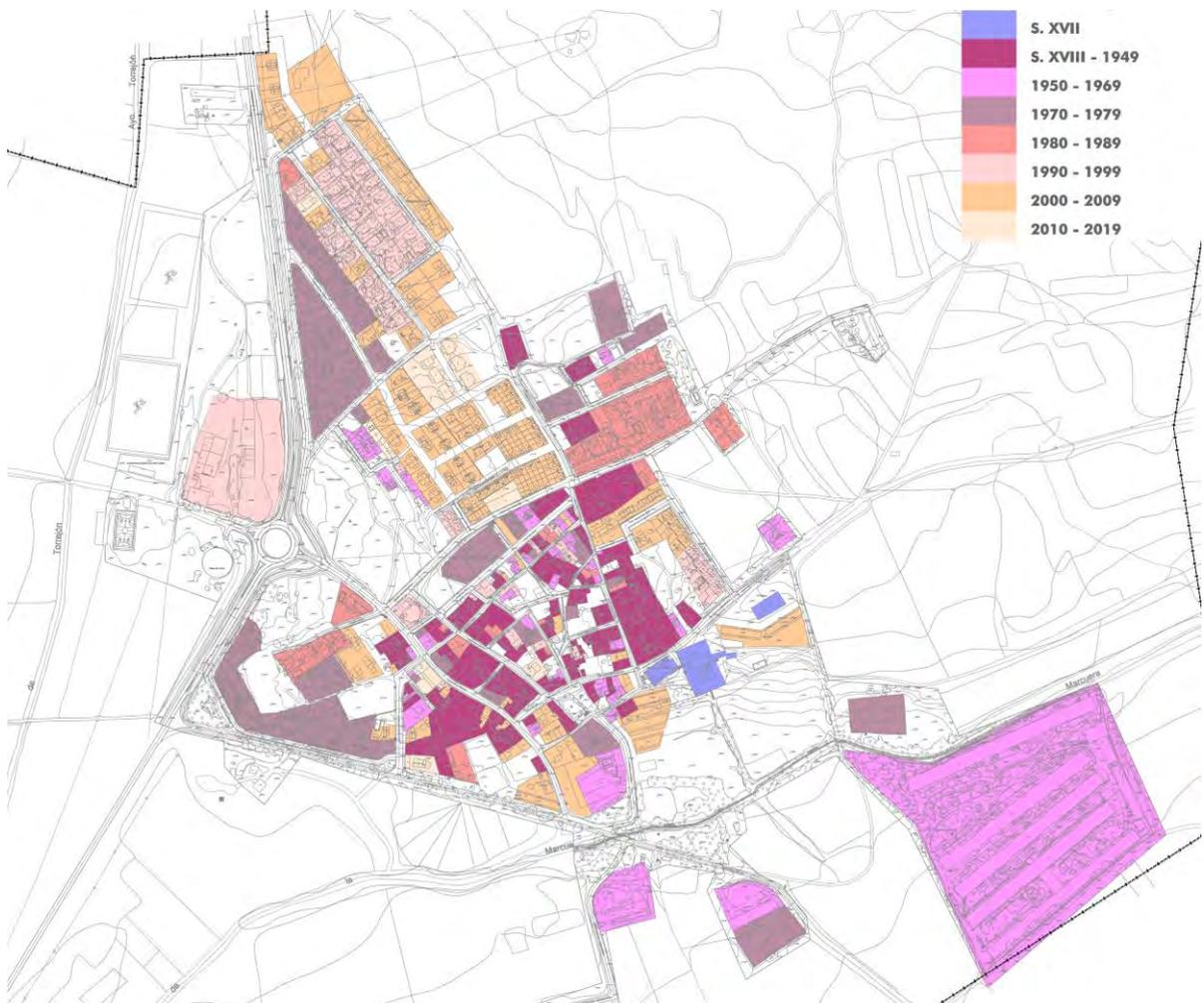


Figura: Edad de las construcciones por parcela en el núcleo urbano de Valdeavero.
[Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Catastro].

En la década de los 80, los principales desarrollos se producen al noreste, mientras que en los 90, se concentran en el norte.

Destaca especialmente el crecimiento experimentado entre los años 2000 y 2008, en plena burbuja inmobiliaria, inmediatamente antes de la crisis económica, con la construcción de un gran número de promociones inmobiliarias situadas al norte principalmente, pero también al este y al sur.

El crecimiento de uso industrial situado a las afueras del casco urbano en torno a la carretera que va a Villanueva de la Torre (GU-102), encabezado por la granja avícola Dagu, se produjo en los años 60.

4.3.2.2. URBANIZACIÓN "LA CARDOSA".

La urbanización de La Cardosa comienza a construirse a principios de los años 80, momento en el que se realiza la parcelación y la pavimentación de las principales calles que estructuran el núcleo. Poco a poco se van edificando las primeras viviendas, pero es ya en los años 90 cuando se construyen el mayor número de ellas. Durante los años dos mil, se continúa, aunque de forma más pausada, con este proceso de edificación.

En la siguiente secuencia de ortofotos, se puede ver esta evolución de La Cardosa desde pocos años antes de su construcción hasta la actualidad:



Año 1975.



Año 1991.



Año 2001.



Año 2007.



Año 2014.



Año 2017.

4.3.2.3. POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL".

El polígono industrial de El Frontal se urbaniza en los primeros años del presente siglo, edificándose ya en ese momento la mayor parte de las naves que componen el polígono en la actualidad.



Año 2001.



Año 2004.



Año 2006.



Año 2007.



Año 2011.

Año 2017.

4.3.3. ESTADO.

El estado de la edificación de Valdeavero es en general bueno. Las construcciones en peor estado se encuentran, por su antigüedad, en el casco tradicional, donde deben distinguirse entre las que están en estado de ruina o semirruina y las que, aunque mejor que las anteriores, presentan algún tipo de patología que desencadena una mala imagen exterior, debido en muchos casos, a la falta de mantenimiento.

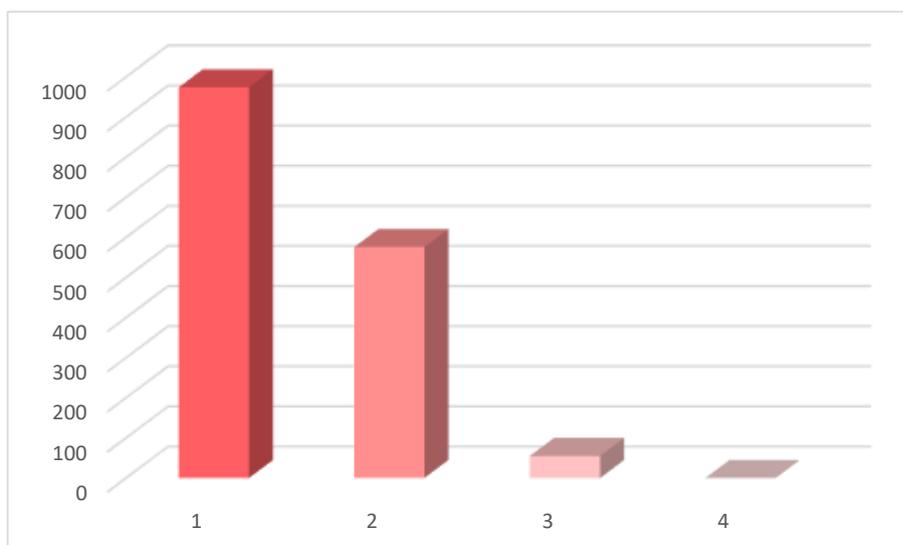
Alejándonos del centro, se observa, en algunas zonas de más o menos reciente construcción, una problemática derivada del pinchazo de la burbuja inmobiliaria en la que o bien los edificios han visto paralizada su construcción, como ocurre en los inmuebles situados en la calle de la Fragua o en el callejón del Horno, o bien se dan situaciones en las que, habiéndose terminado el proceso de edificación de nuevas viviendas, éstas no han sido adquiridas por ningún particular, habiendo sido objeto de saqueos en los últimos años. Un ejemplo de ello es la promoción situada entre la calle Palomar y la calle de la Libertad.

En La Cardosa, la mayor parte de las viviendas existentes presentan un buen estado de conservación. Igualmente ocurre con las naves industriales del polígono de El Frontal, cuyo estado de conservación es muy bueno.

4.3.4. ALTURAS.

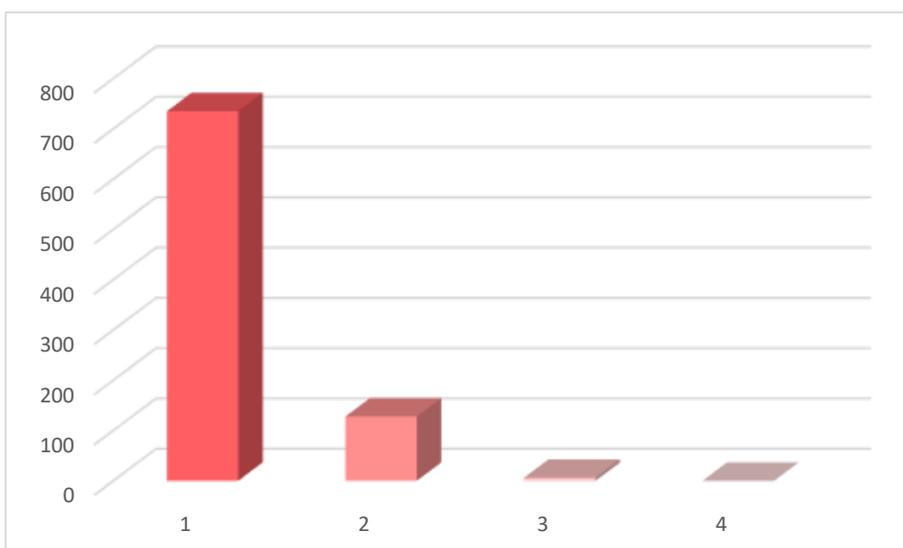
4.3.4.1. VALDEAVERO.

Las alturas dominantes en el núcleo de Valdeavero son una y dos plantas. Puntualmente aparecen construcciones de tres alturas, generalmente en los escasos edificios existentes de vivienda colectiva, situados al sur del núcleo. Esta realidad queda reflejada en el siguiente gráfico:



4.3.4.2. URBANIZACIÓN "LA CARDOSA".

De igual manera, las construcciones dominantes en la urbanización de La Cardosa son las de una y dos plantas, siendo prácticamente inexistentes, en este caso, las de tres alturas.



4.3.4.3. POLÍGONO INDUSTRIAL "EL FRONTAL".

Las naves que componen el polígono industrial de El Frontal son de una única planta.

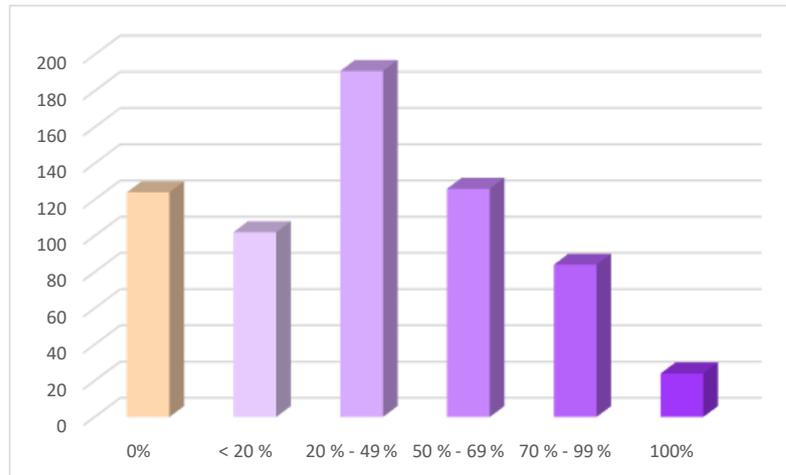
4.3.5. **OCUPACIONES Y EDIFICABILIDADES.**

Los Planos de Medio Urbano de las series MU-03 y MU-04 recogen gráficamente la estructura parcelaria de los núcleos, junto con su zonificación desde el punto de vista de la ocupación y edificabilidad existente por parcela. En ellos se distingue claramente una mayor densificación en la parte antigua del casco tradicional, junto con un progresivo esponjamiento hacia las áreas perimetrales. En el caso de la urbanización de La Cardosa, las características de ocupación y edificabilidad son muy diferentes al núcleo urbano de Valdeavero y muy homogéneas entre sí.

4.3.5.1. OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. NÚCLEO URBANO DE VALDEAVERO.

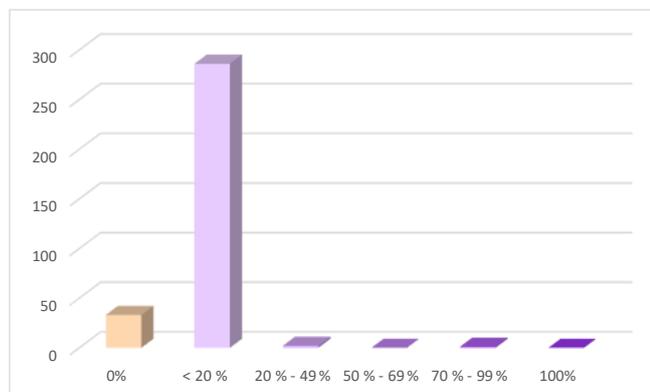
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	Nº PARCELAS
SOLARES (0%)	124
< 20 %	102
20 % - 49 %	191
50 % - 69 %	126
70 % - 99 %	84
100 %	24



En el núcleo urbano de Valdeavero existen parcelas edificadas cuyo rango de ocupación varía desde el 0% al 100%, siendo el más numeroso el que va del 20% al 50%.

B. URBANIZACIÓN DE "LA CARDOSA".

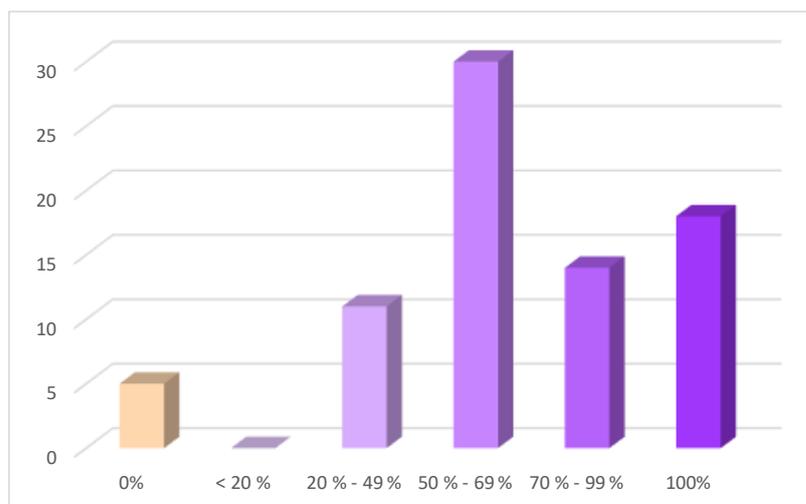
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	Nº PARCELAS
SOLARES (0%)	33
< 20 %	286
20 % - 49 %	2
50 % - 69 %	0
70 % - 99 %	1
100 %	0



En la urbanización de La Cardosa, sin embargo, la práctica totalidad de las parcelas edificadas tienen una ocupación inferior al 20 % siendo casi inexistentes las que tienen una ocupación mayor.

C. POLÍGONO INDUSTRIAL DE "EL FRONTAL".

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	Nº PARCELAS
SOLARES (0%)	5
< 20 %	0
20 % - 49 %	11
50 % - 69 %	30
70 % - 99 %	14
100 %	18



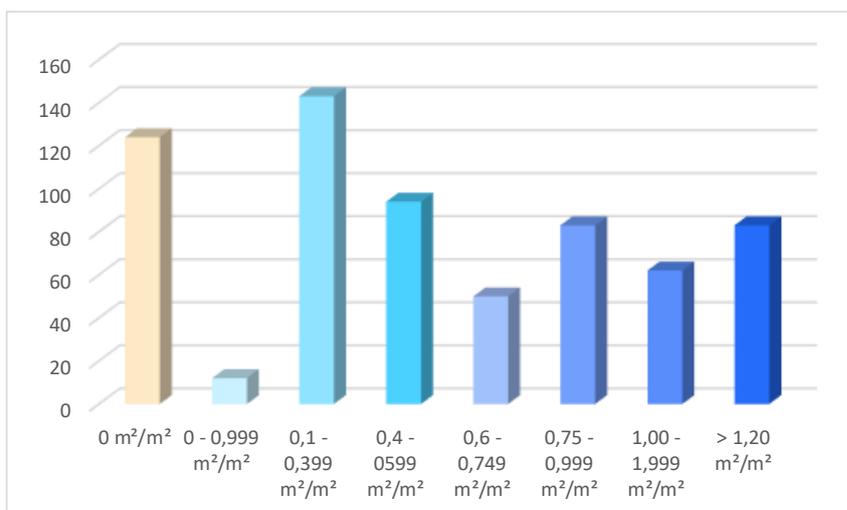
La mayor parte de las parcelas edificadas del polígono de El Frontal tienen un porcentaje de ocupación comprendido entre el 50 y el 70%, siendo también relevantes aquellas cuya ocupación es del entorno del 100%. También existen algunas parcelas con ocupaciones inferiores al 50% pero en ningún caso por debajo del 20%.

Los solares existentes son los destinados a alojar las dotaciones públicas que aún no se han desarrollado, no existiendo parcelas vacantes de uso industrial.

4.3.5.2. EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

A. NÚCLEO URBANO DE VALDEAVERO.

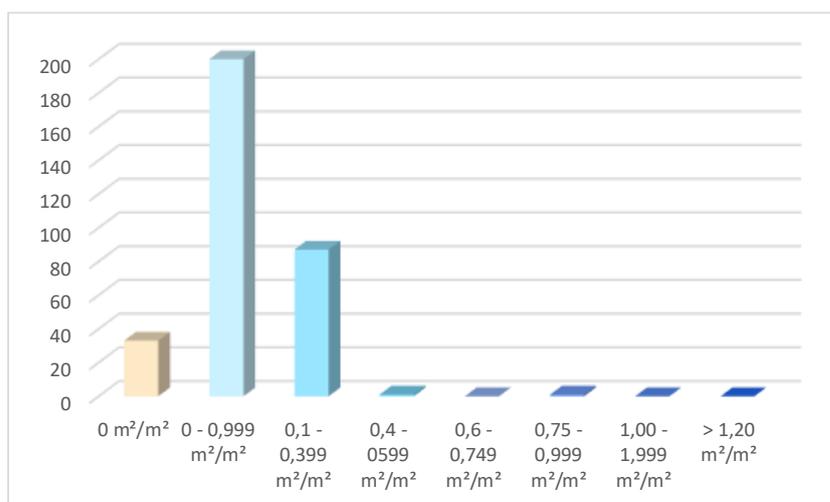
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Nº PARCELAS
SOLARES	124
0 - 0,999	12
0,1 - 0,399	143
0,4 - 0,599	94
0,6 - 0,749	50
0,75 - 0,999	83
1,00 - 1,199	62
> 1,20	83



En el núcleo urbano de Valdeavero encontramos una gran diversidad en la edificabilidad de las parcelas cuyos coeficientes van del 0,1 m²/m² al 1,5 m²/m².

B. URBANIZACIÓN DE "LA CARDOSA".

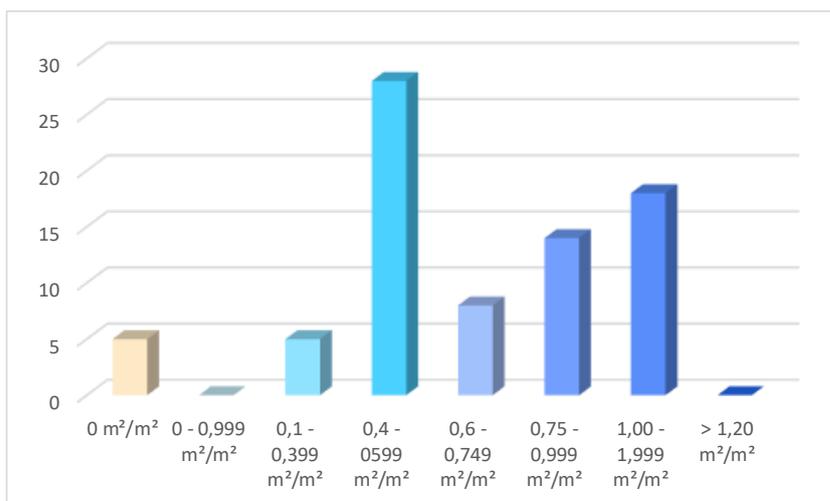
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	Nº PARCELAS
SOLARES	33
0 - 0,999	200
0,1 - 0,399	87
0,4 - 0,599	1
0,6 - 0,749	0
0,75 - 0,999	1
1,00 - 1,199	0
> 1,20	0



En la urbanización de la Cardosa, sin embargo, la inmensa mayoría de las parcelas tienen una edificabilidad inferior al 0,1 m²/m², existiendo un número significativo de parcelas cuyo coeficiente de edificabilidad está comprendido entre los 0,1 m²/m² y los 0,4 m²/m².

C. POLÍGONO INDUSTRIAL DE "EL FRONTAL".

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Nº PARCELAS
SOLARES	5
0 - 0,999	0
0,1 - 0,399	5
0,4 - 0,599	28
0,6 - 0,749	8
0,75 - 0,999	14
1,00 - 1,199	18
> 1,20	0



El rango de edificabilidades existentes en las parcelas de El Frontal va desde 0,4 m²/m² a 1,2 m²/m², en correspondencia con las ordenanzas zonales de su ordenación pormenorizada.

4.4. EL ESPACIO PÚBLICO

4.4.1. CARÁCTER

El carácter de un núcleo urbano se define por sus espacios públicos. Se trata de una red de lugares de propiedad pública o de uso público que forman las calles, espacios abiertos e instalaciones públicas y que constituyen el esqueleto sobre el cuál se asienta todo lo demás. El escenario sobre el que se desarrollan múltiples actividades desde los desplazamientos cotidianos al ocio o las relaciones sociales.

Los diferentes espacios públicos presentan características distintas dentro de los dos núcleos urbanos, el núcleo histórico de Valdeavero y la urbanización de La Cardosa, así como en el Polígono Industrial de El Frontal.

4.4.2. VALDEAVERO

En el caso del núcleo histórico, se podrían diferenciar dos grandes ámbitos en los que las características del espacio público presentan ciertas diferencias: el casco tradicional y los crecimientos posteriores.

El casco tradicional presenta un entramado de calles estrechas, generalmente curvas, que se encuentran en algunos cruces formando pequeñas plazas. Estas calles presentan aceras estrechas, inferiores a 1 metro en la mayoría de sus tramos, y con limitaciones para el aparcamiento de vehículos. Cuando la sección de la vía lo permite, se organizan en una banda en línea, aunque el espacio no está ordenado las prohibiciones de estacionamiento cumplen esta función.

La presencia de algunos elementos de mobiliario urbano (luminarias y señalética) inciden en las condiciones de inaccesibilidad peatonal. Cabe señalar la falta generalizada de equipamiento y de vegetación en los diferentes viarios dentro de la zona urbana.

La altura de la edificación favorece las condiciones de soleamiento en toda la red de espacios.



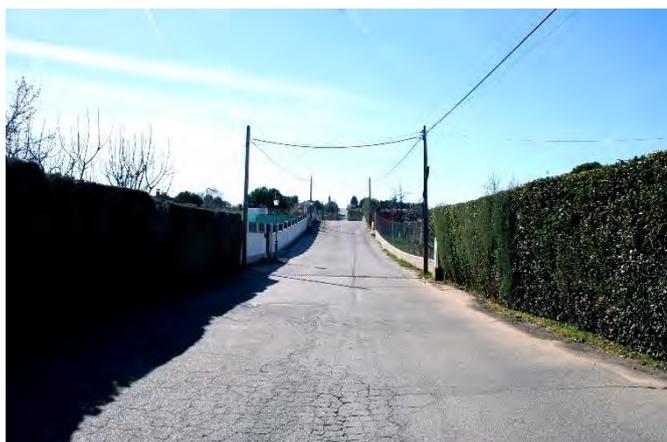
Dentro de este ámbito destaca la Plaza de la Constitución, donde se ubica el Ayuntamiento, y que resulta el espacio de referencia de la actividad del núcleo. También se encuentran aquí otras dotaciones como la sala polivalente, el local de mayores o un frontón. El entorno de la plaza ha sido peatonalizado favoreciendo el desarrollo de actividad e intercambio en la calle.

Los crecimientos posteriores se caracterizan por trazado de calles más o menos ortogonales, con una sección mayor que permite aceras de una anchura entre 1,00 a 1,80 metros, con una banda de aparcamiento en línea a uno o a ambos lados. Sin embargo, estos tejidos no generan ningún tipo de espacio de carácter estancial, limitándose únicamente a su condición viaria y de acceso a las viviendas.

Una de las primeras cuestiones a abordar en el núcleo histórico es la necesidad de completar esta red, que en diferentes puntos como consecuencia de las distintas Unidades de Ejecución sin desarrollar ha quedado incompleta y desconectada.

4.4.3. **URBANIZACIÓN LA CARDOSA**

En relación a La Cardosa, la red viaria no se ha ejecutado en su totalidad y la urbanización está sin terminar, lo que da lugar a calles longitudinales con frentes de entre 400 y 900 metros y de 8 a 9 metros de sección, con pendientes muy pronunciadas debido a la topografía del lugar, que no cuentan en su mayoría con aceras ni con una ordenación de los espacios para aparcamiento. El único espacio de carácter estancial se encuentra a la entrada de la urbanización, en el entorno de la Ermita de San Juan Bautista, aunque su nivel de equipamiento es muy escaso.



El trazado de la red dificulta el tránsito peatonal, favoreciendo la movilidad en transporte privado. Además, la continuidad longitudinal de los frentes es excesiva, lo que implica una percepción alta de inseguridad reforzada por la ausencia de actividad propia de este tipo de tejidos residenciales monofuncionales. La baja permeabilidad visual de las parcelas a causa de la altura y densidad de los cerramientos redundan en este aspecto.

A pesar de la sección de los viarios, la edificabilidad de las parcelas y el retranqueo respecto del frente de la parcela, favorecen unas buenas condiciones de soleamiento. Por su parte, la presencia de vegetación de gran porte proyecta sombra sobre el viario, lo que mejora las condiciones de confort.

4.5. **DOTACIONES URBANÍSTICAS**

4.5.1. **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Los espacios libres y las zonas verdes son lugares de uso público que deben ser accesibles y agradables. Son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como un recurso imprescindible para el bienestar físico y emocional de las personas. Constituyen lugares de esparcimiento y recreo, propicios para las relaciones sociales que, en definitiva, contribuyen a hacer los núcleos urbanos más habitables.

La red de espacios libres del municipio de Valdeavero está formada por los siguientes lugares destacados.

4.5.1.1. **CASCO**

La red de espacios libres dentro del Casco se encuentra concentrada en la parte sur del municipio, quedando los desarrollos más recientes al norte con un déficit a este respecto.

Salvo la Plaza de la Constitución, se trata de espacios dotados con mobiliario básico y, en su mayoría, carentes de identidad.

1. Plaza de la Constitución.
2. Plaza de la Concordia.
3. Plaza del Palacio.
4. Plaza del Carmen.
5. Plaza de los Artistas.
6. Plaza del Abrevadero del Prado (Plaza de España).
7. Parque de la Fuente Vieja (Calle Avellano s/n).
8. Parque infantil (Calle de la Fuente s/n).

4.5.1.2. CARDOSA

En el caso de la urbanización de La Cardosa, encontramos únicamente un solo espacio en torno a la Ermita de San Juan Bautista, que presenta un nivel bajo de adecuación.



4.5.2. EQUIPAMIENTOS

Se recogen a continuación los datos sobre equipamientos recabados de la información disponible del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, además del trabajo de campo realizado. Se trata de una información básica que recoge las principales dotaciones existentes en el municipio.

4.5.2.1. ADMINISTRACIÓN LOCAL

- Ayuntamiento (Plaza de la Constitución, 1). Edificio de dos plantas y una superficie de parcela de 402 m².
- Centro Polivalente (Plaza de la Constitución).

4.5.2.2. EQUIPAMIENTO ESCOLAR

- CEIP Ángel Castro (Calle Silo s/n). Cuenta con 3 edificios y 2 espacios abiertos diferenciados para Infantil y Primaria, este último con una pista deportiva multiusos. Uno de los edificios contiene 4 aulas de Primaria, almacén y aseos. El edificio principal, contiene los despachos de Dirección y Secretaría, la sala de calderas, las salas de archivo y almacén, aulas de Infantil y 2 aulas de Primaria, un aula multidisciplinar y aseos. El otro edificio es el comedor, con una capacidad aproximada de 50 comensales, cuenta con la sala de comedor, cocina y aseos.

4.5.2.3. EQUIPAMIENTO SANITARIO

- Consultorio local (Calle Castilla La Mancha, 2). Centro de Atención Primaria perteneciente al Centro de salud Meco.

4.5.2.4. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

- Local de mayores (Plaza de la Constitución).

4.5.2.5. EQUIPAMIENTO CULTURAL

- Casa de cultura “Clara Campoamor” (Plaza de los Artistas, 1).
- Biblioteca municipal (Calle Palacio s/n).
- Centro social “Juan Félix Sanz” (Calle Abeto s/n. La Cardosa).

4.5.2.6. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- Campo de fútbol “Los Prados” (Camino Ribatejada, s/n). Campo de fútbol 11 de hierba artificial.
- Pista multiuso (Camino Ribatejada s/n). Equipamiento deportivo básico con pista de fútbol-sala, dos pistas de baloncesto y frontón.
- Antiguo frontón (Plaza de la Constitución s/n).

4.5.2.7. OTROS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

- Centro de interpretación del antiguo palomar de Valdeavero (Calle del Pozo de la Nieve s/n).
- Protección Civil (Calle de la Fuente, 1).
- Cementerio municipal (Carretera del Cementerio s/n).
- Antiguo cementerio (Travesía Soledad s/n).

4.5.2.8. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

- Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora (Plaza del Palacio s/n).
- Ermita de la Soledad (Travesía Soledad s/n).

- Ermita de San Juan Bautista (Carretera del Cementerio s/n).

5. PATRIMONIO CULTURAL

5.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Aunque es muy probable la existencia de asentamientos prehistóricos en Valdeavero, las primeras noticias ciertas sobre presencia humana proceden ya de tiempos de los romanos, pues en su término se halló una lápida funeraria de finales del siglo II o principios del III. No hay referencias históricas de Valdeavero durante la época visigoda, y aunque es tradicional atribuir a la población un origen árabe, tampoco se conservan restos de este periodo.

Avanzada ya la Edad Media, Alvar Faver Minoya arrebató el enclave a los árabes, pasando así a ser un asentamiento cristiano dependiente de Alcolea de Torote. Posteriormente, pasó a ser señorío del Prelado de Toledo para, finalmente, depender directamente de la Corona.

La primera referencia de su nombre aparece en el documento de venta a las monjas clarisas de Guadalajara de 1311, donde figura escrito como "Valdavero", un apócope castellano de "Valle de Avero", que la mayoría de los autores interpreta como un zoónimo referido a las aves que poblarían el lugar.

El origen del archivo parroquial de Valdeavero data de 1542 por lo que presumiblemente existió una parroquia anterior a la actual Iglesia de San Pedro Advíncula (1606), cuya construcción es posterior. Los archivos de Felipe II recogen cómo en el año 1579 en Valdeavero había una parroquia dedicada a la Asunción que contaba con 60 vecinos. Refleja, además, la reciente construcción de dos ermitas consagradas a la Concepción y a las Hermanas del Rosario. Asimismo, menciona la recogida de cereales y la cría del ganado lanar como las principales actividades económicas.

Hasta el año 1850, Valdeavero perteneció a la provincia de Guadalajara. Posteriormente, en 1888, la Guía de Madrid y su provincia, informa sobre "132 vecinos y 510 almas que se albergan en 140 edificios agrupados en ocho medianas calles y una plaza extensa y regular". Menciona también la existencia de dos escuelas elementales y de una ermita, llamada de la Soledad. En aquel momento, Valdeavero contaba con un camino de herradura para caballerías que lo unía con Alcalá. La comunicación con Madrid no era directa, sino que debía hacerse por tren desde las estaciones de Alcalá o Azuqueca.

En 1921, la Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia, de Juan Ortega Rubio, menciona un agregado de Valdeavero, referido como "Camarmilla" y denominado "Camarma de Encima", por existir tres comarcas por debajo de ella. Dicho libro la describe como "lugar antiguo y aldea de Guadalajara con 627 habitantes de hecho y 623 de derecho". Esta historia de Madrid informa también de una cuarta Camarma, Camarma del Pino, que dista de Valdeavero medio legua.

Durante todo el siglo XX, la población del municipio de Valdeavero, osciló entre los 500 y los 600 habitantes, superando esta cifra, únicamente, en el censo de 1930, momento a partir del cual comenzó un descenso continuado hasta la década de los noventa cuando la tendencia cambió hasta llegar a los 1.510 habitantes con que cuenta en la actualidad. Este aumento tan significativo en la población se debe, fundamentalmente, al desarrollo de la urbanización de La Cardosa y al comienzo del siglo XXI.

5.2. ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y CULTURAL

En el capítulo anterior se ha descrito la evolución histórica de la Villa, su estructura urbana, y la evolución de los tipos edificatorios. En el presente capítulo nos centraremos más en las características artísticas y arquitectónicas de los elementos singulares existentes.

5.2.1. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
- Crucero de la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
- Palacio de Campoflorido.
- Ermita de la Soledad.
- Cementerio y capilla de Nuestra Señora del Carmen.
- Palomar de Campoflorido.

Además de estos elementos, cuenta con un número significativo de edificaciones tradicionales, residenciales y agropecuarias, mercedoras de atención.

5.2.2. OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

5.2.2.1. ELEMENTOS DENTRO DEL CASCO TRADICIONAL DE VALDEAVERO.

Así, en el núcleo tradicional se encuentran los siguientes elementos:

ELEMENTO	DIRECCIÓN
Juego de pelota o frontón	Plaza de la Constitución, nº 3
Vivienda tradicional	C/ Palacio, nº 2
Vivienda tradicional	C/ Rosas, nº 4
Vivienda tradicional	C/ Rosas, nº 8
Vivienda tradicional	C/ Rosas, nº 34
Vivienda tradicional	C/ Iglesia, nº 1
Vivienda tradicional	C/ Iglesia, nº 8
Vivienda tradicional	C/ Iglesia, nº 12
Vivienda tradicional	C/ Iglesia, nº 13
Vivienda tradicional	C/ Covachuelas, nº 8
Vivienda tradicional	C/ Covachuelas, nº 10
Vivienda tradicional	C/ Covachuelas, nº 12
Vivienda tradicional	C/ Covachuelas, nº 14
Vivienda tradicional	C/ Mayor, nº 1ª, 1B
Vivienda tradicional	Plaza del Carmen, nº 5
Vivienda tradicional	C/ Enmedio, nº 1
Vivienda tradicional	C/ Santa Rosalía, nº 21
Dependencia agropecuaria	C/ Pobo, nº 17
Vivienda tradicional	C/ Pobo, nº 42
Vivienda tradicional	C/ Pobo, nº 46
Dependencia agropecuaria	C/ Viento, nº 5
Vivienda tradicional	C/ Viento, nº 6
Vivienda tradicional	C/ Viento, nº 12
Vivienda tradicional	C/ Viento, nº 14
Vivienda tradicional	Callejón de la Paz, nº 4
Vivienda tradicional	C/ Fragua, nº 23
Vivienda tradicional	C/ Fragua, nº 25
Almacén agrícola	C/ Silo, nº 2

5.2.2.2. ELEMENTOS EXTERIORES AL NÚCLEO URBANO DE VALDEAVERO.

Al sur del núcleo urbano de Valdeavero, próximos al mismo, existen los siguientes elementos:

- Antiguo lavadero.
- La Fuente Vieja.
- Molino de aceite.
- El Pinoche.
- Puente sobre el arroyo de la Morcuera.
- Fuente manantial.
- Casa de Cardosa.
- Ermita de San Juan.

5.2.3. DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE MAYOR INTERÉS.

5.2.3.1. IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN.

La Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción de Valdeavero está situada al sureste del casco urbano, entre la calle de la Iglesia y la plaza del Palacio, a la que abre su fachada meridional.

Se trata de un edificio de planta rectangular, con torre centrada a los pies y nave única que se prolonga en una cabecera cuadrada de la misma anchura y sin crucero.

La imagen exterior resulta sorprendentemente pintoresca por la acumulación de volúmenes asociados, como la sacristía de doble altura adosada al costado meridional de la cabecera, con un paso volado que enlaza la iglesia con el antiguo palacio señorial. En el lateral opuesto se suceden el antiguo salón parroquial y las capillas del Rosario y de la Concepción, cuyas cubiertas coronadas por apuntados chapiteles, se corresponden con el remate de la torre y el tejado a cuatro aguas de la capilla mayor.

La construcción es igualmente heterogénea como resultado de continuas reformas y reparaciones en las que se emplearon materiales diversos. Domina el ladrillo visto, que aparece en solitario en el cuerpo superior de la torre y en las capillas, o combinado con cajones de mampostería de cantos rodado para formar un aparejo toledano en la parte superior de la capilla mayor y en el muro septentrional de la nave. El mismo tipo de ladrillo, pero aplanillado, se utiliza para formar las cornisas de remate. El acabado de las cubiertas es a base de teja cerámica a excepción de las linternas de las capillas, de zinc, y el chapitel apizarrado de la torre.

5.2.3.2. CRUCERO LA IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN.

Crucero de piedra del siglo XIX formado por unas gradas de dos escalones sobre las que se alza una basa octogonal con un fuste cilíndrico. El conjunto está rematado por una cruz de granito más moderna.

5.2.3.3. PALACIO DE CAMPOFLORIDO.

Se trata de un conjunto edificatorio construido por orden del Marqués de Campoflorido en el siglo XVII, situado al sureste del núcleo urbano de Valdeavero, enfrente de la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

El palacio domina una extensa huerta que se extiende hasta más allá del arroyo de la Morcuera, donde se sitúan un antiguo molino aceitero, ya abandonado, y el singular "pinoche", que antaño garantizaba el abastecimiento de agua a la residencia. Hacia el lado opuesto incluye diversas edificaciones auxiliares como bodegas o graneros, sin contar el gran palomar exento que se levanta en un altozano al nordeste.

El edificio residencial presenta, hacia la plaza, una fachada baja y alargada de un solo piso, limitada en ambos extremos por sendas torrecillas cuadradas de dos plantas con cubierta a cuatro aguas. Destaca el antiguo portalón de entrada con jambas y dintel adovelado de sillería caliza y en la clave un escudo señorial tardobarroco rematado por una cimera emplumada, cobijada por un pequeño arco de medio punto de madera. Pasado el umbral, se penetra en un zaguán delimitado por columnas toscanas de piedra caliza que se abre hacia un gran patio cuadrado. A ambos lados de la entrada descrita pueden verse otras dos puertas más tardías, creadas al dividirse el edificio en viviendas particulares a principios del siglo XX. Al norte, esta fachada termina en un arco -con un segundo balcón volado también de cerrajería- que enlaza el palacio con la iglesia parroquial para permitir a los propietarios asistir a misa desde su tribuna sobre el presbiterio sin necesidad de salir a la calle.

La fachada meridional sobre la huerta conserva su aspecto original con muros de aparejo toledano combinando verdugadas y cadenas de ladrillo visto con los cajones de mampostería de cantos rodados propios de la zona. Esta fachada tiene dos alturas, pues el desnivel del terreno permite abrir seis ventanas en el semisótano, alineadas en el piso principal con otros tantos balcones volados, con rejas de forja sobre jabalcones.

Más allá del arco que señala el límite septentrional de la fachada, aparece una gran nave, igualmente construida con aparejo toledano y cubiertas de teja cerámica sobre estructura de madera, que antaño acogía el lagar y la bodega, y que queda separada del conjunto por un callejón privado con su propio portón de acceso. Otras edificaciones auxiliares para establos, graneros y otros usos se disponen en torno a un corral irregular adosado tardíamente a la fachada oriental del palacio.

A principios del siglo XX, tras cambiar de propietario, el palacio y sus construcciones anexas fueron subdivididas al pasar a formar parte de varios propietarios. En época reciente se construyó una promoción de viviendas unifamiliares que ha mutilado el corral trasero, aislando el palomar del edificio principal, y destruyendo parte de este último, del covedero subterráneo con sus tinajas y de la cerca original.

5.2.3.4. ERMITA DE LA SOLEDAD.

Situado junto al antiguo cementerio de Valdeavero, se trata de un edificio, del siglo XVII, muy sencillo, de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Su construcción está realizada con cajones de mampostería revocada y encalada entre dobles verdugadas de ladrillo, en la que sólo destaca la puerta de entrada en arco de medio punto y la sencilla espadaña escalonada que remata la fachada.

El interior es igualmente simple, con paredes lisas y un cielo raso en artesa; destacando la imagen de la virgen de la soledad que sostiene en su regazo el cuerpo muerto de Cristo.

El edificio fue restaurado completamente en 1950, ya que su estado de conservación era muy deficiente.

5.2.3.5. CEMENTERIO Y CAPILLA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN.

El cementerio, construido durante el siglo XIX, está delimitado por una tapia de mampostería enfoscada, con la puerta de entrada enmarcada por sendas pilastras de ladrillo visto con remate escalonado que sostienen una doble hoja de chapa y cerrajería. Dentro del recinto, el espacio aparece dividido en cuatro cuarteles, a los que se accede a través de calles plantadas a ambos lados con cipreses.

Destaca la pequeña capilla neogótica construida cercana a la entrada. Tiene planta rectangular con paramentos enfoscados y encalados -sobre un pequeño zócalo algo resaltado- y cubierta a dos aguas, muy empinada, revestida de tejas de zinc a modo de escamas. En la fachada delantera se abre un arco ojival cerrado con una puerta calada de chapa y cerrajería sobre la que campean tres placas de mármol blanco superpuestas: la inferior, más sencilla y con los extremos redondeados, lleva la inscripción "capilla de Ntra Sra del Carmen"; sobre ella, otra lápida rectangular de mayor tamaño sujeta por cuatro clavos en las esquinas, reza con letras pulidas en altorrelieve sobre fondo apiconado: "Propiedad de Juliana Godin Orozco. Fundada en 1921"; y, por último, coronando la composición, una tercera placa con remate apuntado acoge un bajorrelieve de la virgen del Carmen sentada, sosteniendo un escapulario en la mano derecha y, en su rodilla izquierda, al niño Jesús con otro escapulario en la otra mano. En el interior, iluminado desde ambos laterales por sendas ventanas ojivales, pueden verse las sencillas lápidas sepulcrales - fechadas en 1914 y 1916- de distintos miembros de la familia de la fundadora, sobre las que descansa un altar con sus gradas y su sagrario.

5.2.3.6. PALOMAR DE CAMPOFLORIDO.

Este palomar - uno de los mayores de la provincia de Madrid- está formado por dos patios cuadrados similares delimitados por muros de ladrillo y tapial y rodeados por dos galerías perimetrales sucesivas, donde el tapial se perfora con innumerables nidales, contruidos insertando pequeños cilindros de cerámica en la mitad oriental y en la occidental mediante moldes que dibujan pequeñas hornacinas en arco. el muro de cerramiento exterior, de cadenas y verdugadas de ladrillo visto delimitando cajones rellenos de tapial reforzado con ladrillos embutidos de canto, dibuja un rectángulo ciego en el que sólo se abren las puertas de paso a ambos patios, cuyos vanos se salvan mediante dinteles sobre jambas también de ladrillo; resolviéndose la cubierta mediante tejados - con estructura de madera y tablazón revestida de teja cerámica- dispuestos a cuatro aguas pero invertidos para verter a los patios interiores, a modo de impluvios clásicos.

Este edificio debió de levantarse casi simultáneamente con el palacio vecino, hacia 1713, como parte de la explotación agropecuaria destinada a rentabilizar la inversión efectuada por el Marqués de Campoflorido en la compra del señorío; sumando a los beneficios obtenidos con los pichones y los huevos el suministro de palomas para caza con halcones, como correspondía a una finca de recreo. En principio debió de ser una construcción cuadrada que se desarrollaba en torno a un único patio central, aunque más tarde se amplió, duplicando su superficie con un segundo patio similar al primero en traza y dimensiones, pero con diferentes características constructivas, convirtiendo uno de los muros perimetrales del primero en medianero.

Por desgracia, en la actualidad muestra los primeros signos de ruina, habiéndose desplomado parte del tejado y la fachada principal orientada al sur; agravándose su estado con la construcción de una calle nueva para dar acceso a una promoción de adosados.

6. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

6.1. CARRETERAS

6.1.1. CARRETERA M-119

El eje viario principal del municipio es la Carretera M-119, de la A-2 (Alcalá de Henares) a N-320 (límite de provincia con Guadalajara) por Valdeavero, que recorre el término en dirección sur norte. Pertenece a la Red Local de la Comunidad de Madrid.

La estación de aforos situada entre Camarma de Esteruelas y Valdeavero (pk 7,90) registró en 2017 una Intensidad Media Diaria (IMD) de 7.792 vehículos/día, con un 6,42% de vehículos pesados.

Si bien se trata de una carretera con trazado, sección y firme adecuados al tráfico que soporta, deben señalarse como puntos críticos los accesos a la Urbanización la Cardosa y al Polígono Industrial el Frontal, por cuanto no cumplirían las condiciones de la Orden de 3 de abril de 2002, que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En ambos casos los accesos están resueltos con ensanchamientos de calzada y carril central de giro a la izquierda, con sus respectivos carriles de aceleración y deceleración. Si bien resultaron adecuados a las características del tráfico en el momento de su realización, la actual IMD que soporta la carretera deja patentes determinadas carencias cuya solución debe preverse en el planeamiento.

Conforme a las condiciones de la normativa citada, los actuales accesos deberían ser objeto de una remodelación con los siguientes criterios.

1. La distancia de seguridad entre las secciones características del final de la aceleración del acceso a la Cardosa y el principio de la deceleración del acceso al Frontal, no será inferior a 150 metros; en caso contrario, se establecerá una vía de servicio entre ambos accesos (art. 33.7).
2. No se permitirán giros a la izquierda (art. 33.8).
3. Como alternativa a los dos puntos anteriores, podría plantearse unificar ambos accesos en un único punto.
4. Se deberán cerrar los dos accesos existentes de caminos agrícolas a la carretera M-119, que en la actualidad dan a la cuña de deceleración del acceso al Sector.

6.1.2. CARRETERA GU-102

La GU-102 es una carretera catalogada dentro de la Red de Primer Orden de la Red de Carreteras de la Diputación Provincial de Guadalajara, con un recorrido total de 8,5 km entre Azuqueca de Henares y Valdeavero. Por este último municipio discurre su último tramo, con apenas 900 m, que definen el límite sur del casco urbano.

A pesar de su adscripción a la red provincial de Guadalajara, la titularidad del dominio público viario y las competencias sobre su protección corresponden a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, al encontrarse en el ámbito territorial de esta

comunidad autónoma. No obstante, existen dudas sobre la responsabilidad de las tareas de mantenimiento.

6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

6.2.1. GESTIÓN

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

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

6.2.2. CONSUMOS

Los datos disponibles de consumo para la zona del casco donde la gestión de contadores y facturación se realiza por el Canal de Isabel II, arrojan una cifra de 65.576 m³ totales en todo el año 2018. Por otra parte, los datos de consumo facilitados por la Entidad de Conservación de la Cardosa, entidad que gestiona el abastecimiento en dicha urbanización, ascienden a un volumen total de 51.000 m³/año, también para 2018.

Sumando ambos consumos obtenemos la estimación total anual.

- Casco: 0,066 hm³/año.
- Cardosa: 0,051 hm³/año.
- Total: 0,117 hm³/año.

El total de 0,117 hm³/año es menor que la asignación máxima prevista para el municipio en el Plan Hidrológico del Tajo, que es de 0,195 hm³/año (ver 1.6.6 del presente documento); de lo que cabe deducir que se dispone de margen en dicha previsión para absorber cierto crecimiento residencial en el municipio, sin comprometer los valores máximos de la planificación hidrológica.

6.2.3. SISTEMA DE ADUCCIÓN

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

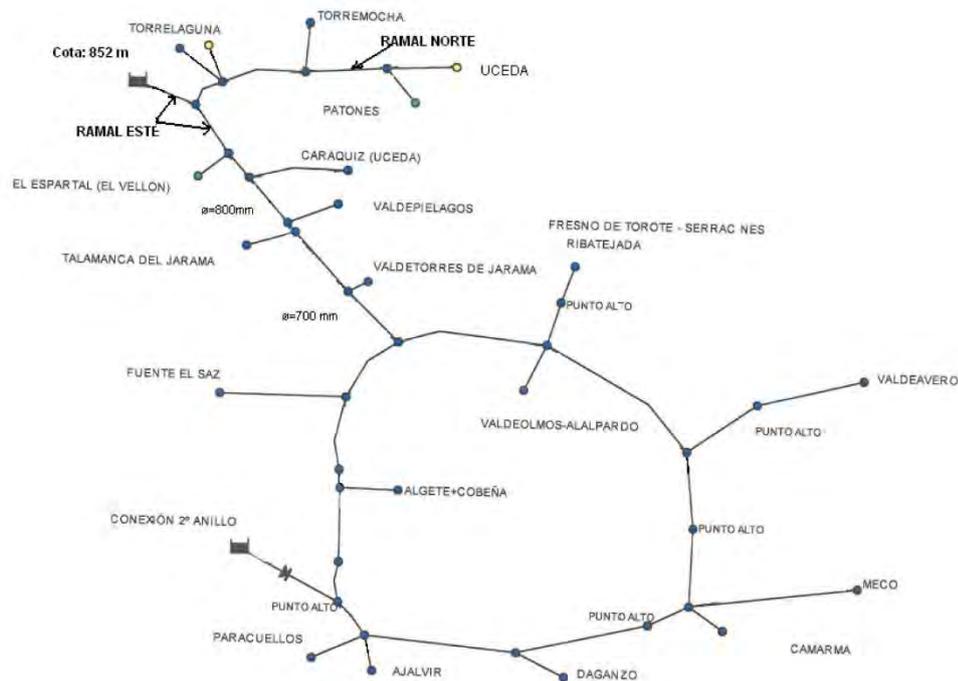
El Ramal Este alimenta mediante su conducción principal al núcleo del Espartal (El Vellón), Urbanización Caraquiz (Uceda), Valdepiélagos, Talamanca del Jarama y Valdeterres del Jarama. En el municipio de Valdeolmos-Alalpardo se bifurca conformando un anillo que abastece a este municipio y a Ribatejada,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

de Esteruelas, Daganzo, Ajalvir, Paracuellos del Jarama, Algete, Cobeña y Fuente el Saz del Jarama.

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

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

A continuación se adjunta un croquis de la situación actual:



6.2.4. SONDEOS

Como posibles refuerzos ocasionales, el depósito de Valdeavero cuenta con dos sondeos situados en la vega del Arroyo Torrejón, aguas arriba del núcleo, que garantizan unos aforos medios de $10+12=22$ l/s, según datos de 1985. Están regularizados mediante su inscripción en la Confederación Hidrográfica del Tajo a favor del Ayuntamiento, como aprovechamientos de aguas subterráneas, con las siguientes características:

1. Sondeo 1: Expte. 21.887/90.
 - a. Situación: Polígono 1, parcela 6032. Paraje de los Prados, entre el Arroyo Torrejón y la M-119.
 - b. Caudal medio máximo: 1,64 l/s
 - c. Caudal instantáneo máximo: 5 l/s.
 - d. Volumen anual máximo: 23.400 m^3 .

- e. Diámetro del sondeo: 1 cm.
 - f. Profundidad del sondeo: 76,5 m.
2. Sondeo 2: Expte. 21.888/90.
- a. Situación: Polígono 1, parcela 5711. En el cerro de Cabeza Gorda, junto a los depósitos de agua.
 - b. Caudal medio máximo: 0,91 l/s
 - c. Caudal instantáneo máximo: 4 l/s.
 - d. Volumen anual máximo: 12.960 m³.
 - e. Diámetro del sondeo: 1 cm.
 - f. Profundidad del sondeo: 150 m.

6.2.5. DEPÓSITOS

La infraestructura de aducción del Canal de Isabel II abastece dos depósitos de 50 y 250,88 m³ situados al norte del núcleo, en el Cerro de Cabeza Gorda.

Partiendo del consumo de 65.576 m³ anuales registrado en 2018 obtenemos un consumo medio diario de 179,66 m³. Frente a la capacidad total de 300 m³ de los depósitos, deducimos una suficiencia de abastecimiento para 1,67 días; cifra aceptable para un municipio de estas características. En todo caso, la disponibilidad de los sondeos de emergencia complementa esta capacidad.

6.2.6. URBANIZACIÓN LA CARDOSA

La infraestructura de abastecimiento de agua en la Cardosa es gestionada íntegramente por la Entidad de Conservación de la urbanización. En 2018 se ha registrado un consumo total de 51.000 m³.

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

El depósito está situado en la cota 785 m y tiene una capacidad de 350 m³. A partir del consumo de 51.000 m³ registrado en 2018, se deduce una autonomía de 2,5 días.

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

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

Por las diferencias de cota entre el depósito y los puntos más bajos de la red, se producen sobrepresiones que ocasionalmente pueden ocasionar daños en las acometidas

domiciliarias y en la red doméstica si no se disponen convenientemente dispositivos de rotura de presión.

6.3. SANEAMIENTO

6.3.1. GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN

Existe un Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre la Consejería de Medio Ambiente, el CYII y el Ayto. de Valdeavero; suscrito en 2002.

En desarrollo del Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid para el periodo 1.995-2.005, el Canal de Isabel II elaboró un Plan Especial de Infraestructuras para las obras de saneamiento y depuración de la Cuenca de los ríos Henares, Pantueña y Tajo, que afectaban al término municipal de Valdeavero. Fue aprobado definitivamente por la CUM el 26/06/2001.

6.3.2. EMISARIO Y DEPURACIÓN

En desarrollo del Plan Especial se construyó un emisario recorriendo el término en dirección norte-sur, arrancando en el núcleo de Valdeavero y recogiendo los vertidos del núcleo y de la urbanización la Cardosa. Su trazado se apoya en todo su recorrido en el Camino de la Cardosa, en paralelo y próximo al cauce del arroyo Camarmilla, distinguiendo los siguientes tramos.

1. Tubería de 500 mm. desde el primero de los vertidos actuales al sur del casco hasta el primero de los vertidos existentes de la urbanización La Cardosa. A este tramo se incorporaría posteriormente el vertido del Polígono Industrial el Frontal
2. Tubería de 600 mm, desde la Cardosa hasta el límite de término con Camarma de Esteruelas.

La longitud del emisario en el término es de 3.170 metros y la instalación se completa con los aliviaderos necesarios en los puntos de conexión de los vertidos.

El Plan Especial localizaba la depuradora junto al límite sur del término municipal en una parcela de 1,6 Ha. de superficie. Se dimensionó para una primera fase de 4.000 heq. en dos líneas de tratamiento, previendo espacio para otras dos líneas futuras hasta alcanzar el techo de diseño de 8.000 heq. Esta previsión inicial se modificó para prolongar el emisario en el término municipal de Camarma de Esteruelas hasta una depuradora conjunta para los vertidos de ambos municipios.

6.3.3. LA RED URBANA

Dentro del Casco la red es de carácter unitario, y da servicio a todas las viviendas existentes, mediante conducciones de fibrocemento con diámetros entre Ø300 y Ø500.

La urbanización la Cardosa se extiende en la ladera sur de los altos de la Media Luna, atravesada por tres vaguadas perpendiculares a sus viarios principales. En correspondencia con esta configuración topográfica, se distinguen a su vez tres sectores o cuencas de vertido, que desaguan a través de 3 colectores principales, uno por cuenca. Inicialmente cada uno de ellos vertía directamente al arroyo Camarmilla. Tras su construcción, el emisario general paralelo a ese arroyo pasó a recoger estos vertidos.

La falta de calles transversales en el diseño urbanístico de la urbanización obligó a desaguar los colectores a través de servidumbres sobre las parcelas privadas en situación topográfica de desagüe, siendo este el principal problema de la red en la urbanización.

7. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01	Encuadre territorial.	E: 1/50.000
PI-02	Estructura territorial y usos del suelo.	E: 1/10.000
PI-03	Afecciones sectoriales y condicionantes.	E: 1/10.000
PI-04.1	Planeamiento anterior. NNSS 1986. Clasificación.	E: 1/10.000
PI-04.2a	Planeamiento anterior. NNSS 1986. Calificación.	E: 1/2.000
PI-04.2b	Planeamiento anterior. NNSS 1986 / PONP 1988. Calificación.	E:1/4.000
PI-05.1	Planeamiento anterior. NNSS 1996. Clasificación.	E: 1/10.000
PI-05.2a	Planeamiento anterior. NNSS 1996. Calificación.	E: 1/2.000
PI-05.2b	Planeamiento anterior. NNSS 1996. Calificación.	E:1/4.000
PI-06	Planeamiento anterior. Grado de desarrollo	E: 1/2.000
PI-07a	Medio urbano. Usos, tipologías y actividades.	E: 1/2.000
PI-07b	Medio urbano. Usos, tipologías y actividades.	E: 1/4.000
PI-08a	Medio urbano. Estructura de la propiedad.	E: 1/2.000
PI-08b	Medio urbano. Estructura de la propiedad.	E: 1/4.000
PI-09a	Medio urbano. Ocupación de parcela.	E: 1/2.000
PI-09b	Medio urbano. Ocupación de parcela.	E: 1/4.000
PI-10a	Medio urbano. Edificabilidad de parcela.	E: 1/2.000
PI-10b	Medio urbano. Edificabilidad de parcela.	E: 1/4.000
PI-11a	Medio urbano. Características de la edificación.	E: 1/2.000
PI-11b	Medio urbano. Características de la edificación.	E: 1/4.000
PI-12	Medio urbano. Evolución de la edificación.	E: 1/2.000