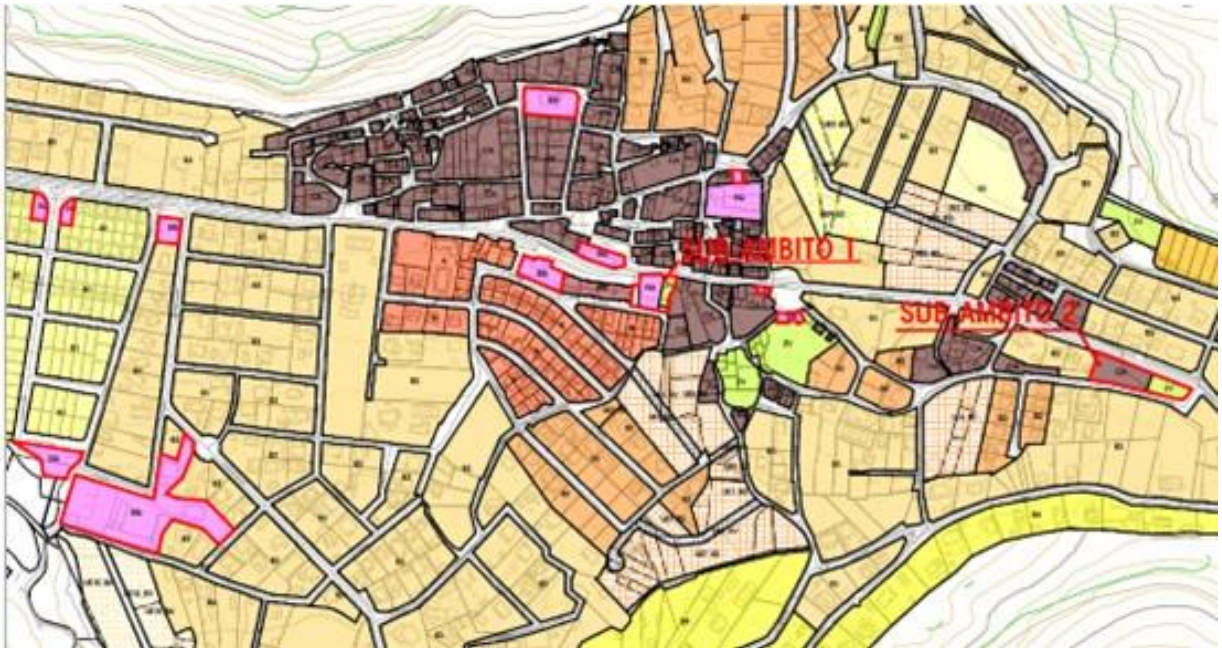
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NNSS DE VALDEMAQUEDA
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Valdemaqueda

Valdemaqueda (Madrid)

ENERO de 2025



ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P.

Méndez Álvaro, 56 – 28045 MADRID. Spain – T. +34 914 342 280

ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

ÍNDICE

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA 9
VOLUMEN I. MEMORIA INFORMATIVA 9
1. Introducción. 9
1.1. Formulación. 9
1.2. Objeto de la Modificación. 9
1.3. Ámbito de la Modificación. 10
1.4. Documentación de la Modificación Puntual. 12
1.5. Tramitación de la modificación 13
1.6. Motivación de la Modificación Puntual. 14
2. Información sobre el ámbito de la modificación. 18
2.1. Delimitación del ámbito de la Modificación. 18
2.2. Planeamiento general vigente del ámbito. 20
2.2.1. Planeamiento vigente de Valdemaqueda. NNSS 1996. 20
2.2.2. Determinaciones del Planeamiento Vigente de los suelos objeto de la presente modificación. 20
2.2.2.1. Clasificación y categorización de suelo. 20
2.2.2.2. Calificación de Suelo. 21
2.2.2.2.1. Sub-ámbito 1. 21
2.2.2.2.2. Sub-ámbito 2. 22
2.2.2.2.3. Parcelas de la red de Equipamientos. 23
2.3. Titularidad de las parcelas. 28
2.4. Situación actual del ámbito. 71
2.4.1. Situación actual del sub-ámbito 1 71
2.4.2. Situación actual del sub-ámbito 2 77
2.4.3. Situación actual de los equipamientos existentes y su ocupación. 79
2.4.4. Infraestructuras existentes. 80
2.4.4.1. Red viaria y conexiones. 80
2.4.4.2. Red de abastecimiento de Agua. 81
2.4.4.2.1. Aducción y sistema de tratamiento. 81
2.4.4.2.2. Almacenamiento 81
2.4.4.2.3. Red de distribución 81
2.4.4.3. Red de saneamiento de Agua. 82
2.4.4.3.1. Red principal de evacuación de aguas. 82
2.4.4.3.2. Depuración y vertido 82
2.4.4.4. Red de energía eléctrica y alumbrado público 83
2.4.4.5. Red de Telecomunicaciones y telefonía 84
2.5. Afecciones Ambientales y Sectoriales. 85
2.5.1. Afecciones sectoriales. 85
2.5.1.1. Carreteras autonómicas. 85
2.5.1.2. Aguas 86
2.5.1.3. Instalaciones eléctricas 87
2.5.2. Afecciones ambientales. 88

2.5.2.1. ZEPA (ES0000056) Encinares del río Alberche y río cofio y ZEC (ES3110007) cuencas y encinares de los ríos Alberche y Cofío 88
2.6. Análisis socioeconómico 89
2.6.1. Población y estructura demográfica del entorno de Valdemaqueda 90
2.6.1.1. Estructura demográfica 91
2.6.1.2. Evolución de la Población del entorno de Valdemaqueda 91
2.6.2. Estructura de la Población de Valdemaqueda 92
2.6.2.1. Evolución de la Población 92
2.6.2.2. Estructura de la Población 93
2.6.2.3. Inmigración 95
2.6.3. Estructura económica del municipio 96
2.6.3.1. Actividad empresarial y población activa 96
2.6.3.2. Sectores productivos en el término municipal 99
2.6.3.3. El Sector Primario 100
2.6.3.3.1. Agricultura 100
2.6.3.3.2. Ganadería 100
2.6.3.3.3. Pesca 100
2.6.3.4. El Sector Secundario 100
2.6.3.4.1. Industria 101
2.6.3.4.2. Construcción 101
2.6.3.5. El Sector Terciario 102
2.6.3.5.1. Servicios 102
2.6.4. Conclusiones 103
VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN. 105
BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA 106
VOLUMEN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 106
1. Conveniencia, Oportunidad e Interés general de la Modificación. 106
1.1. Respecto a la Implantación de un Equipamiento Multifuncional en la Plaza de las Familias. 106
1.2. Respecto a la Implantación de Zonas Verdes en el eje lineal de la travesía de Dos de Mayo. 107
1.3. Respecto a ajustar el Planeamiento a la realidad física en la conexión de la calle clavel con la travesía de 2 de Mayo. 108
1.4. Respecto de la implantación de Viviendas públicas en el Municipio de Valdemaqueda. 108
1.5. Respecto a la modificación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos. 109
2. Análisis de alternativas de ordenación. 112
2.1.1. Alternativa 0: Mantenimiento de la Situación Actual. 112
2.1.2. Alternativa 1. 113
2.1.3. Alternativa 2. Alternativa Seleccionada. 114
2.1.4. Valoración de la alternativa por sus criterios urbanísticos. 116
3. Justificación de la Modificación 118
3.1. Justificación de que la presente modificación no supone Revisión de las NNSS de Valdemaqueda. 118
3.2. Justificación del régimen urbanístico del Suelo. Situación básica del Suelo. 119
3.2.1. Requisitos y determinaciones básicas establecidas por la Legislación Estatal (TRLSRU) para la consideración de un Suelo como urbanizado. 119

3.2.2. Requisitos y determinaciones básicas establecidas en la legislación madrileña (LSCM) para la consideración del suelo como urbano Consolidado. 120
3.2.3. Conclusión 121
3.3. Justificación del cumplimiento de los requisitos y determinaciones legales para la consideración como suelo urbanizado clasificado como suelo urbano y categorizado como suelo urbano consolidado. 121
3.4. Justificación de la ordenación propuesta en el sub-ámbito 1. 122
3.4.1. Justificación de la implantación de un nuevo equipamiento “Centro Multifuncional” en la Plaza de las Familias. 122
3.4.2. Justificación de la Necesidad de Zonas Verdes en el eje lineal de la Travesía de 2 de mayo. 125
3.4.3. Justificación a ajustar el planeamiento a la realidad física en la conexión de la calle Clavel con la travesía 2 de mayo. 127
3.4.4. Comparativa planeamiento vigente y propuesto en el sub-ámbito 1. 128
3.5. Justificación de la ordenación propuesta en el sub-ámbito 2. 128
3.5.1. Justificación de la necesidad de viviendas en Valdemaqueda de protección pública y su capacidad de acogida en la parcela situada en la travesía 2 de mayo y Calle Arrieros. 128
3.5.1.1. Tendencias futuras de la población y Vivienda. 128
3.5.1.1.1. Tendencia futura de valores de la población. 128
3.5.1.1.2. Tendencias futuras del parque de viviendas. 132
3.5.1.2. Cálculo de proyección del parque de viviendas. 137
3.5.1.2.1. Cálculo de corrección de rigidez. 137
3.5.1.2.2. Escenario de crecimiento a partir del Método A. 138
3.5.1.2.3. Escenario de crecimiento a partir del método B. 140
3.5.1.2.4. Escenarios de crecimiento considerados. 141
3.5.1.3. Justificación de la necesidad de viviendas en Valdemaqueda. 142
3.5.1.4. Adecuación de la capacidad de acogida residencial a la previsión del número de viviendas. 142
3.5.1.4.1. Previsiones consideradas. 142
3.5.2. Justificación de la Necesidad de Vivienda Pública en el municipio de Valdemaqueda. 142
3.5.3. Justificación del cambio de la ordenanza en la parcela de sub-ámbito 2. 144
3.5.4. Justificación de la capacidad de equipamientos e infraestructuras municipales para absorber el incremento de las viviendas públicas. 146
3.5.4.1. Suficiencia de equipamientos. 146
3.5.4.2. Suficiencia de abastecimiento de agua. 150
3.5.4.2.1. Aducción y sistema de tratamiento. 150
3.5.4.2.2. Almacenamiento 151
3.5.4.2.3. Red de distribución 151
3.5.4.2.4. Estimación de caudales. 152
3.5.4.3. Saneamiento y depuración. 153
3.5.4.3.1. Red principal de evacuación de aguas. 153
3.5.4.3.2. Depuración y vertido 154
3.5.4.3.3. Justificación de los caudales generados por la modificación puntual. 155
3.5.5. Comparativa planeamiento vigente y propuesto en el sub-ámbito 2. 156
3.6. Justificación de la modificación de la Ordenanza de Equipamientos de las NNSS. 156
3.7. Justificación del art. 42 de la LSCM, delimitación del AH, cumplimiento de Estándares y posibilidad de incremento de edificabilidad. 159

3.7.1. Delimitación y cumplimiento de estándares de las Áreas Homogéneas y posibilidad de incremento de su edificabilidad. 160
3.7.2. Conclusiones 162
3.8. Justificación del art.19 bis. Régimen de actuaciones de dotación. 162
3.9. Comparativa del Planeamiento Vigente y Propuesto. 163
4. Determinaciones de la Ordenación propuesta. 166
4.1. Determinaciones estructurantes. 166
4.1.1. Clasificación y categorización del Suelo. 166
4.1.2. Redes Públicas estructurantes. 166
4.1.2.1. Justificación de la suficiencia de redes públicas estructurantes. 166
4.1.3. Definición de Área Homogénea. 167
4.1.3.1. Área Homogénea AH-1 “Casco” 167
4.1.3.2. Área Homogénea AH-3 “Ensanche extensivo” 168
4.2. Determinaciones Pormenorizadas. 169
4.2.1. Definición de la Calificación Propuesta. 169
4.2.1.1. Ordenanza Particular Residencial A. Casco 170
4.2.1.2. Ordenanza Particular de Zona Verde y espacio libre 173
4.2.1.3. Ordenanza particular de equipamientos 175
4.2.2. Definición de Alineaciones y Rasantes. 176
4.2.3. Cumplimiento del Art. 67.2. de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid. 176
4.2.4. Cumplimiento y justificación del artículo 7 del TRLSRU. 176
Anexo I. Estudio de la edificabilidad de las Áreas Homogéneas. 177
4.3. Estudio pormenorizado de la edificabilidad 177
4.3.1. Área homogénea AH-1 177
4.3.2. Área Homogénea AH-3 183
VOLUMEN II. VIABILIDAD y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 190
1. Estudio de Viabilidad. 190
1.1. Justificación de la sostenibilidad del modelo propuesto. 190
2. Viabilidad respecto de las infraestructuras. 191
2.1. Viabilidad de abastecimiento de agua. 191
2.2. Viabilidad de saneamiento de agua. 191
2.3. Viabilidad respecto a la obtención de las redes públicas 191
3. Viabilidad Económica. 192
3.1. Estimación de costes. 192
3.1.1. Estimación de los costes de suelo. 192
3.1.2. Estimación de costes de urbanización. 192
3.1.2.1. Criterios de valoración. 192
3.1.2.1.1. Costes de urbanización interior. 192
3.1.3. Estimación de los Costes de las edificaciones. 192
3.1.3.1. Costes de la edificación del equipamiento. 193
3.1.3.2. Coste de la edificación de las Viviendas Públicas de la CAM. 194
3.1.3.3. Costes totales de la edificación 195
3.1.4. Costes totales. 195
3.2. Estimación de Ingresos 195

3.3. Viabilidad Económica 195
4. Memoria de Sostenibilidad Económica. 198
4.1. Objeto 198
4.2. Alcance y procedimiento 198
4.2.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo de la modificación puntual. 199
4.2.1.1. Estimación de los ingresos repercutibles al incremento de la población. 199
4.2.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI. 200
4.2.1.3. Estimación de ingresos anuales por IVTM. 201
4.2.1.4. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO. 202
4.2.1.5. Estimación de ingresos puntuales por la prestación de servicios urbanísticos. 202
4.2.1.6. Total de ingresos municipales. 202
4.2.2. Estimación de los gastos municipales para el desarrollo de la Modificación Puntual. 202
4.2.2.1. Estimación de los gatos anuales repercutibles al incremento de la población. 202
4.2.2.2. Estimación de los gastos puntuales para la obtención de nuevos suelos. 203
4.2.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y refuerzo de infraestructuras. 203
4.2.2.3.1. Costes de urbanización interior. 204
4.2.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de equipamientos públicos y vivienda pública de competencia municipal 204
4.2.2.5. Estimación de los gastos anuales para el mantenimiento de la urbanización. 204
4.2.2.6. Total gastos municipales. 204
4.2.2.7. La rentabilidad pública del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: Recesivo, normalizado y expansivo. 205
4.3. Rentabilidad pública de desarrollo. Conclusiones. 209
4.4. Improcedencia del análisis del impacto en las haciendas supramunicipales. 209
4.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica. 209
VOLUMEN III. RESUMEN EJECUTIVO 211
1. Introducción. 211
2. Propuesta de la Modificación Puntual. 212
3. Delimitación del ámbito. 212
4. Alcance de la modificación de la ordenación Vigente. 215
4.1. Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto. 216
5. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución. . 219
VOLUMEN IV. ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO. 220
1. Introducción 220
2. Oportunidad de propuesta. 221
3. Contenido y análisis jurídico 222
3.1. Contenido 222
3.2. Análisis jurídico. 222
3.2.1. Justificación del cumplimiento del artículo 69 de la LSCM. 222
3.2.2. Justificación del cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NNSS Vigentes de Valdemaqueda. . 223
4. Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de las competencias. 225
5. Análisis de los impactos. 226
5.1. Aspectos generales y normativa 226

5.2. Impactos por razón de género. 231
5.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género. 232
5.4. Impacto sobre la infancia y adolescencia. 233
5.5. Impacto económico y presupuestario. 233
5.6. Impacto en materia de unidad de mercado. 233
5.7. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. 234
6. Descripción de la tramitación. 235
VOLUMEN V. PLANOS DE ORDENACION. 237
BLOQUE III. MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NNSS. 238
1. Documentos Vigentes que se modifican 238
1.1. Normas Urbanísticas 238
1.2. Planos 238
2. Documentos modificación propuestos. 239
2.1. Normas Urbanísticas 239
2.2. Planos 239

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN I. MEMORIA INFORMATIVA

1. Introducción.

1.1. Formulación.

La presente Modificación Puntual de las Normas subsidiarias (NNSS) de Valdemaqueda se promueve, formula y tramita por el Excmo. Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Para la redacción de esta Modificación Puntual se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la SECCIÓN del CAPÍTULO V del TÍTULO II, relativos a la Modificación de Planeamiento, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. (en adelante LSCM).

1.2. Objeto de la Modificación.

El presente documento modifica las vigentes NNSS de Valdemaqueda con el siguiente objeto:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias. Esto crea en el eje lineal de la travesía 2 de mayo y así potenciar las zonas de descanso y ocio en el eje central del municipio.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Incorporar una zona verde para uso recreativo y ocio en la parcela situada en la calle de la travesía 2 de mayo y callejón Arrieros colindante a las viviendas de protección pública. Esto crea en el eje lineal de la travesía 2 de mayo y así potenciar las zonas de descanso y ocio en el eje central del municipio.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

Por lo tanto, la modificación puntual tiene la modalidad de la actuación de transformación urbanística que tienen por objeto incrementar las redes públicas del ámbito de la modificación en suelo urbano consolidado y un reajuste de la proporción de la edificabilidad y mayor densidad de las viviendas públicas propuestas y sus redes públicas. Esta modificación no requiere la reforma o renovación integral de la urbanización, ni una ampliación de los servicios urbanísticos.

En consecuencia, se considera un acto urbanístico de Actuación de dotación.

1.3. Ámbito de la Modificación.

El ámbito de la presente modificación es discontinuo, formado por dos sub-ámbitos que suman una superficie de 2.887 m²s en terrenos de titularidad pública y todos los terrenos calificados como ordenanza de equipamientos con una superficie de 11.738 m²s. La superficie total del ámbito de la Modificación puntual asciende a 14.625 m²s.

El Sub-ámbito 1 se corresponde con la parte proporcional de la unidad de ejecución nº 11 de las NNSS de Valdemaqueda, a los que se unen suelos colindantes calificados con la ordenanza particular “Red Viaria” de las NNSS de Valdemaqueda (travesía dos de mayo y Calle clavel).

El Sub-ámbito 2 se corresponde con la parcela de titularidad pública localizada en la travesía 2 de mayo y Calle Arrieros, con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY calificados con la ordenanza particular “Residencial Unifamiliar B.3” de las NNSS de Valdemaqueda.

Por tanto, los límites de la presente modificación son los siguientes:

- Sub-ámbito 1.
  - Al norte, la Carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).
  - Al este, la parcela privada con referencia catastral 0255206UK9805N0001JY y 0255211UK9805N0001SY
  - Al sur, la calle Clavel.
  - Al oeste, la parcela privada residencial con referencia catastral 0156619UK9805N0001ZY y el resto de red viaria y espacios libres públicos.
- Sub-ámbito 2.
  - Al norte, la carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).
  - Al este, la calle Arrieros.
  - Al sur, la calle Arrieros.
  - Al oeste, las parcelas privadas de uso residencial con referencia catastrales 0655602UK9805N0001AY y 0655605UK9805N0001GY.

Además, esta modificación puntual además de los dos sub-ámbitos se hace alusión a todos los equipamientos en esta modificación puntual, ya que modifica los condicionantes de ordenación de la ordenanza de equipamientos de titularidad pública. Por lo tanto, la superficie total de la modificación puntual es de 14.625 m²s siendo un 0,028% del término municipal.

Las parcelas donde se ubica la iglesia parroquial de San Lorenzo de Mártir (ref. catastral: 0356004UK9805N0001AY) no se encuentra afectada por esta modificación puntual ya que la parcela es de titularidad privada (arzobispado de Madrid) y la parcela localizada del cementerio del cementerio municipal localizado en suelo no urbanizable (28159A013000160000YF) al ser bienes de interés cultural y bienes de interés patrimonial y por lo tanto no se verán afectadas por nueva edificaciones en estas parcelas.

A continuación, se adjunta las parcelas de equipamientos afectadas por esta modificación puntual:

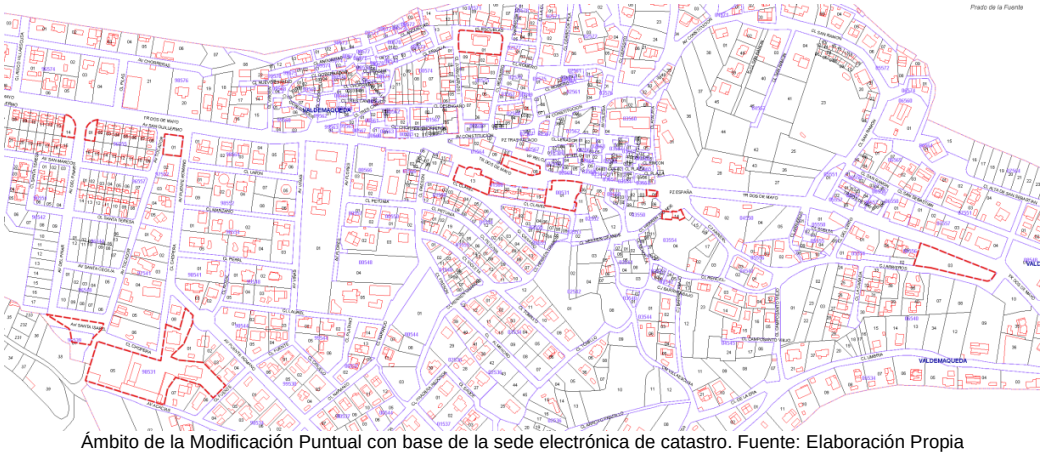
AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308

Parcelas de equipamientos afectadas por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia.

Totalidad de los terrenos afectados por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con la cartografía de la Dirección General de Catastro, las parcelas catastrales afectadas por la presente Modificación Puntual son las siguientes:

AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Sub-Ámbito 1	00531	01	0053101UK9805S0001BF	Parcial	1.114
	-	-	Sin referencia catastral (Viario)	Parcial	30
Sub-Ámbito 2	06656	03	0655603UK9805N0001BY	Total	1.743
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308
TOTAL					**14.625**



Ámbito de la Modificación Puntual con base de la sede electrónica de catastro. Fuente: Elaboración Propia

1.4. Documentación de la Modificación Puntual.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 43 y 67 de la LSCM, la documentación de la presente Modificación Puntual está constituida por:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Volumen I. Documentación Informativa

Volumen II. Planos de Información

- I.01. Situación y emplazamiento.
- I.02. Plano de clasificación del Planeamiento Vigente.
- I.03. Plano de Calificación del Planeamiento Vigente.
- I.04. Legislación Ambiental y Afecciones sectoriales.
- I.05. Uso del suelo actual.
- I.06. Estructura catastral.
- I.07. Infraestructuras y servicios urbanos existentes.

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Volumen I. Memoria Justificativa.

Volumen II. Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Propuesta

- Capítulo 1. Estudio económico-financiero
- Capítulo 2. Memoria de Sostenibilidad Económica

Volumen III. Resumen Ejecutivo

Volumen IV. Análisis de Impacto Normativo

Volumen V. Planos de Ordenación.

- O.01. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual
- O.02. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas.
- O.03. Conexiones con los servicios urbanos.

BLOQUE III. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

BLOQUE IV. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1.5. Tramitación de la modificación

La presente modificación puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en los artículos 57 y 61 de la LSCM para los Planes Generales.

La modificación afecta a una superficie de 14.625 m²s, lo que supone un 0,028 % de la superficie del término municipal de Valdemaqueda, inferior al 10% de la superficie del término municipal de Valdemaqueda (51.730.000 m²s, de acuerdo con la base de datos estadística de la Comunidad de Madrid), por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesario la redacción y tramitación de un documento de Avance.

Por otro lado, esta superficie de 14.625 m²s representa un 1,84% del suelo urbanizado del Valdemaqueda (suelo urbano según el vigente PGOU) que según la base de datos de estadística de la CAM asciende a 793.633 m²s. en otro orden, como se verá más adelante la modificación puntual, tiene un incremento de 5 viviendas nuevas respecto a las estipuladas en la Unidad de ejecución-11 (7 viviendas) y la parcela de residencial con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY (3 viviendas), con un total de 15 viviendas. Este incremento de viviendas supondrán, aplicando el tamaño de hogares obtenido con los datos del Censo de Población y vivienda de 2021, lo que supondría 13 nuevos habitantes para Valdemaqueda (un total de 37 habitantes), lo que representa un incremento del 1,58% sobre los 858 habitantes del censo del año 2024. Como se comprueba con los datos aportados, ambos porcentajes se encuentran por debajo del umbral máximo de incremento del 20% establecido en la *Disposición transitoria Cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad del TRLSRU* por lo que no es necesaria una revisión de las NNSS de Valdemaqueda o un nuevo Plan General.

Además, la Ley 9/2001, en su artículo 68, estima que no será revisión del Planeamiento general los siguientes suelos:

1. *Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.*

La modificación puntual no supone un incremento superior al 20 por 100 de la superficie de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La superficie máxima de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,69% del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable (863.633 m²s según las NNSS Vigentes de 1996).

Por consiguiente, la modificación deberá ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del ayuntamiento de Valdemaqueda en los términos señalados por la LSCM para este tipo de documentos, Una vez aprobado inicialmente, el documento se someterá a Información Pública, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

La modificación, será remitida, a su vez, a los distintos organismos competentes por razón de la materia sectorial afectada para la emisión de los informes preceptivos y a aquellos afectados por la modificación, requiriendo a los mismos la formulación de dichos informes en los plazos establecidos por las normativas de aplicación.

Transcurrido el periodo de información pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir durante el periodo de información pública y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de la potencial estimación de alegaciones y las determinaciones establecidas en los informes emitidos por los distintos organismos.

Concluido este proceso, el documento refundido de la Modificación se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Provisional, acordando su remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para, tras la emisión del correspondiente informe preceptivo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sea elevado al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Una vez obtenida la Aprobación Definitiva por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el acuerdo de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1.6. Motivación de la Modificación Puntual.

Para las modificaciones puntuales de los planes la LSCM 9/2001, dedica la sección 4º "Modificación y revisión de Planes" del Capítulo V del título II en cuyos artículos 67 *"disposiciones comunes de cualquier alteración de los planes de ordenación urbanística" y 69 "Modificación de los planes de ordenación urbanística",* se regulan.

En conclusión, a dichos artículos, la ley considera la Alteración de las determinaciones de Planes a las revisiones y a las modificaciones de los Planes.

Según el artículo 68 de la LSCM 9/2001, la revisión de un plan es la adopción de nuevos criterios que exijan su reconsideración global y supongan en consecuencia la formulación completa del correspondiente Plan.

> *Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.*
>
> *1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo término municipal.*
>
> *2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.*
>
> *3. El plan general se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda* ***introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante*** *que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.*
>
> *[…]*
>
> *6. Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de está última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.*

El artículo 69 de la LSCM 9/2001 en su número 1 define la modificación de Planeamiento como carácter residual, pues dice que es toda alteración del contenido de los planes que no sea revisión.

Además, en el siguiente articulado, añade una seria de alteraciones que se pueden tramitar como una modificación Puntual de planes de ordenación urbanística, que son los siguientes.

> *Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.*
>
> *1. Toda alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá modificación.*

2. Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo, en cuyo caso no requerirá otro instrumento de planeamiento general.

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión y en condiciones topográficas similares en relación el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.

En consecuencia, a esta legislación, la modificación puntual de las NNSS de Valdemaqueda:

- No altera la clasificación de suelo ni la estructura general de las NNSS.
- La superficie afectada es inferior al 10% del término municipal de Valdemaqueda, suponiendo un 0,028%.
- La modificación puntual no supone un incremento superior al 20 por 100 de la superficie de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La superficie máxima de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,69% del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable (863.633 m²s según las NNSS Vigentes de 1996).
- La modificación puntual incrementa la superficie de espacios libres y zonas verdes, afecta solo a la reubicación.

  La modificación puntual incrementa una nueva zona verde en el ámbito; y así potenciar áreas de descanso en distancias más cortas en el municipio.
- Todos los terrenos se encuentran dentro del patrimonio municipal del municipio.
- No supone un aumento de aprovechamiento urbanístico, ya que todos los suelos afectados por la modificación puntual son de titularidad pública.
- Se destina en su totalidad a dotaciones públicas, por lo que no supone la disminución del suelo público ni en cantidad ni en calidad.
- Mejora la centralidad municipal ofreciendo un servicio inexistente a una población necesitada especialmente la más vulnerable: niño y, mayores para la realización de actividades cívicas, culturales, educativas, etc, que fomenten la integración social y la participación pública en la convivencia ciudadana.
- Mejor la movilidad urbana comunicando dos áreas norte y sur de distinta cota; y mejorando la red viaria actual e incorporando en el ordenamiento vigente dicho viario.
- Mejora la escena urbana con un equipamiento público en el entorno urbano, en un espacio que viene constituyendo un vacío urbano a la lo largo de los años en el municipio de Valdemaqueda.
- Potencialización de la vivienda pública, creando 16 nuevas viviendas de protección pública en el municipio de Valdemaqueda.

En vista a todo lo anterior, se propone los siguientes cambios de calificación en los terrenos de titularidad municipal:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias. Esto crea en el eje lineal de la travesía 2 de mayo y así potenciar las zonas de descanso y ocio en el eje central del municipio.

- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las NNSS'96 de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Incorporar una zona verde para uso recreativo y ocio en la parcela situada en la calle de la travesía 2 de mayo y callejón Arrieros colindante a las viviendas de protección pública. Esto crea en el eje lineal de la travesía 2 de mayo y así potenciar las zonas de descanso y ocio en el eje central del municipio.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

Esta planificación del ámbito de actuación de la modificación puntual se extiende sobre una superficie total de 14.625 m²s.

Esta modificación puntual, supone un 0,028 % de la superficie del término municipal de Valdemaqueda, inferior al 10% de la superficie del término municipal de Valdemaqueda (51.730.000 m²s, de acuerdo con la base de datos estadística de la Comunidad de Madrid), por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesario la redacción y tramitación de un documento de Avance.

Por otro lado, esta superficie de 14.625 m²s representa un 1,84% del suelo urbanizado del Valdemaqueda (suelo urbano según el vigente PGOU) que según la base de datos de estadística de la CAM asciende a 793.633 m²s.

Además, la Ley 9/2001, en su artículo 68, estima que no será revisión del Planeamiento general los siguientes suelos:

1. *Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.*

La modificación puntual no supone un incremento superior al 20 por 100 de la superficie de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La superficie máxima de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,69% del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable (863.633 m²s según las NNSS Vigentes de 1996).

Además, hay que tener en consideración que esta modificación puntual tiene un gran interés social y general ya que afecta a la integración en suelo municipal de un equipamiento, incremento de zonas verdes y la creación de viviendas de protección pública. En el 2018, se firmó una acreditación de la necesidad de un nuevo equipamiento en el municipio de Valdemaqueda. A continuación, se adjunta dicha acreditación.

Se redacta el presente documento para explicar y dejar constancia sobre el edificio multifuncional que se pretende ejecutar como interés público local.

Desde este Ayuntamiento se plantea y encarga la redacción de un proyecto de obra, para poder albergar dentro del mismo ciertas actividades que actualmente se realizan en la vía pública o incluso no llegar a realizarse por la climatología.

Con este edificio pretendemos dos situaciones:

- En planta baja, su uso será el de almacén municipal, donde se guardarán
  - las luces de navidad,
  - luces de fiestas patronales,
  - herramientas de los operarios del ayuntamiento,
  - vestuarios para los operarios
  - Garaje municipal ya que el actual se queda pequeño y los coches municipales tienen que quedarse en la calle, como camión de la basura, vehículo de protección civil…
  - Almacén de suministros
  - Almacenaje de maquinaria municipal

- En la planta superior se pretende la realización de un espacio multiusos para alojar en el dependiendo de la fecha del año:
  - Cine para niños en invierno
  - Representaciones teatrales para niños
  - Pabellón de fiestas en verano cuando la climatología no permita alojar a la orquesta en la situación actual
  - Realización de comidas populares
  - Reuniones vecinales
  - Actos políticos
  - Actuaciones varias, tipo monólogos…
  - Carnavales
  - Actuaciones en nochebuena y noche vieja

Como puede desprenderse del escrito el interés es meramente público y local, ya sea tanto para la gente como para el municipio, para poder tener un centro donde poder ubicar ciertas actuaciones que ahora mismo es inviable acometer en gran parte por la climatología y la tecnología que requieren ciertos actos.

Ayuntamiento de Valdemaqueda

Plaza de España, 1 – 28295 Valdemaqueda (Madrid) – Telf. 91 898 47 29 / 30 – Fax: 91 898 46 47 - NIF P-2815900-B

Acreditación del Interés general de un Equipamiento en el municipio de Valdemaqueda. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda.

2. Información sobre el ámbito de la modificación.

2.1. Delimitación del ámbito de la Modificación.

El ámbito de la presente modificación es discontinuo, formado por dos sub-ámbitos que suman una superficie de 2.887 m²s en terrenos de titularidad pública y todos los terrenos calificados como ordenanza de equipamientos con una superficie de 11.738 m²s. La superficie total del ámbito de la Modificación puntual asciende a 14.625 m²s.

El Sub-ámbito 1 se corresponde con la parte proporcional de la unidad de ejecución nº 11 de las NNSS de Valdemaqueda, a los que se unen suelos colindantes calificados con la ordenanza particular "Red Viaria" de las NNSS de Valdemaqueda (travesía dos de mayo y Calle clavel).

El Sub-ámbito 2 se corresponde con la parcela de titularidad pública localizada en la travesía 2 de mayo y Calle Arrieros, con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY calificados con la ordenanza particular "Residencial Unifamiliar B.3" de las NNSS de Valdemaqueda.

Por tanto, los límites de la presente modificación son los siguientes:

- Sub-ámbito 1.
    - Al norte, la Carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).
    - Al este, la parcela privada con referencia catastral 0255206UK9805N0001JY y 0255211UK9805N0001SY
    - Al sur, la calle Clavel.
    - Al oeste, la parcela privada residencial con referencia catastral 0156619UK9805N0001ZY y el resto de red viaria y espacios libres públicos.
- Sub-ámbito 2.
    - Al norte, la carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).
    - Al este, la calle Arrieros.
    - Al sur, la calle Arrieros.
    - Al oeste, las parcelas privadas de uso residencial con referencia catastrales 0655602UK9805N0001AY y 0655605UK9805N0001GY.

Además, esta modificación puntual además de los dos sub-ámbitos se hace alusión a todos los equipamientos en esta modificación puntual, ya que modifica los condicionantes de ordenación de la ordenanza de equipamientos de titularidad pública. Por lo tanto, la superficie total de la modificación puntual es de 14.625 m²s siendo un 0,028% del término municipal.

Las parcelas donde se ubica la iglesia parroquial de San Lorenzo de Martir (ref. catastral: 0356004UK9805N0001AY) no se encuentra afectada por esta modificación puntual ya que la parcela es de titularidad privada (arzobispado de Madrid) y la parcela localizada del cementerio del cementerio municipal localizado en suelo no urbanizable (28159A013000160000YF) al ser bienes de interés cultural y bienes de interés patrimonial y por lo tanto no se verán afectadas por nueva edificaciones en estas parcelas.

A continuación, se adjunta las parcelas de equipamientos afectadas por esta modificación puntual:

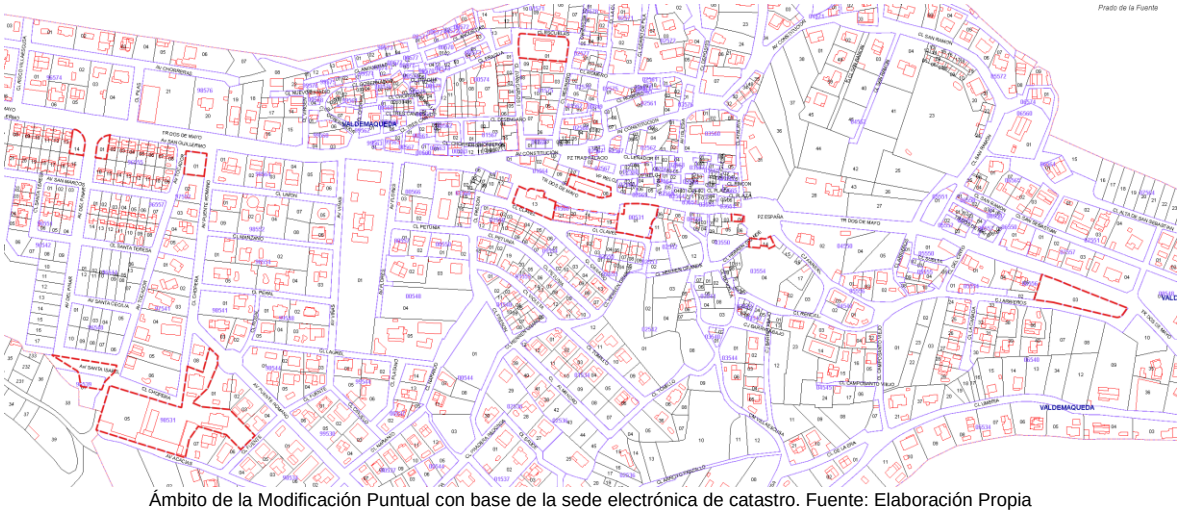
AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308

Parcelas de equipamientos afectadas por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia.

Totalidad de los terrenos afectados por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con la cartografía de la Dirección General de Catastro, las parcelas catastrales afectadas por la presente Modificación Puntual son las siguientes:

AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Sub-Ámbito 1	00531	01	0053101UK9805S0001BF	Parcial	1.114
	-	-	Sin referencia catastral (Viario)	Parcial	30
Sub-Ámbito 2	06656	03	0655603UK9805N0001BY	Total	1.743
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308
TOTAL					**14.625**



Ámbito de la Modificación Puntual con base de la sede electrónica de catastro. Fuente: Elaboración Propia

2.2. Planeamiento general vigente del ámbito.

2.2.1. Planeamiento vigente de Valdemaqueda. NNSS 1996.

El Planeamiento Vigente en el término municipal de Valdemaqueda son las Normas Subsidiarias de 1996 (NNSS) de Valdemaqueda, aprobado definitivamente por el Acuerdo de consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid el 11 de abril de 1996, hecho público por Orden de 15 de abril de 1996 de la consejería de Obras Públicas, urbanismo y transportes, publicado en el BOCM nº99, de 26 de abril de 1996.

2.2.2. Determinaciones del Planeamiento Vigente de los suelos objeto de la presente modificación.

2.2.2.1. Clasificación y categorización de suelo.

Tras analizar el planeamiento vigente para el ámbito de la Modificación Puntual en el municipio de Valdemaqueda, se concluye que la clasificación actual de los suelos objeto de la presente modificación es Suelo Urbano Consolidado en el sub-ámbito 2 y los suelos calificados como red de equipamientos. El Sub-ámbito 1 se encuentra en suelo urbano no consolidado estando incorporado en una unidad de ejecución (UE-11).

Clasificación de Suelo. Fuente: Plano clasificación de Suelo NNSS 1996.

A continuación, se hace un breve resumen de la clasificación del ámbito de modificación Puntual:

AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	810	Suelo urbano No Consolidado (UE-11)
	0053101UK9805S0001BF	303	Suelo Urbano Consolidado
	Sin referencia catastral (Viario)	30	Suelo Urbano Consolidado
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	Suelo Urbano consolidado
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado
TOTAL		**14.625**	

2.2.2.2. Calificación de Suelo.

Tal como se recoge en la siguiente imagen, las parcelas que integran el ámbito de la modificación están calificadas como suelo residencial, zonas verdes y espacios libres, red viaria y equipamientos.

Para una mejor comprensión, se han definido cada una de las parcelas afectadas por la modificación de forma independiente.

2.2.2.2.1. Sub-ámbito 1.

El sub-ámbito 1, como antes se ha indicado está definido en las NNSS de 1996 como Suelo urbano no consolidado (superficie: 810 m²s) y Suelo urbano consolidado calificado actualmente en las NNSS de 1996 como Red Viaria.

La UE-11 define las ordenanzas de aplicación de estos suelos de la siguiente manera:

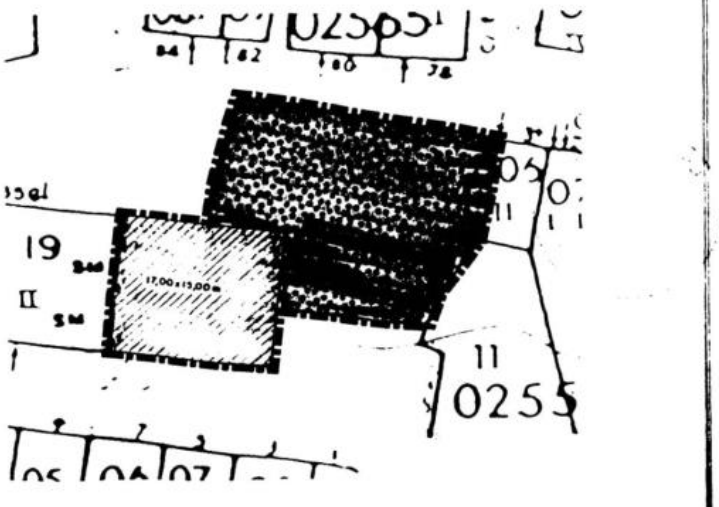
- Uso Residencial. Ordenanza A.1.
- Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres. Ordenanza Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en el Subámbito 1 se encuentran en la unidad de ejecución UE-11 de las NNSS donde sus condiciones se describen en la siguiente ficha:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación			U.E.- 11	
SUPERFICIE BRUTA (aproximada) 810,3 m2 Aprovechamiento medio: 0,6170 m2/m2				Has.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	%	m2
	Verde público 555,3 m2			
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas A 1 Parcela mínima 255 m2	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	%	m2
	Aprovechamiento susceptible de apropiación 85% del aprovechamiento medio de la U.E.			
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: Tipología Edificatoria: Vivienda Multifamiliar			
CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación Plazo máximo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico cuatro años			
	PROYECTOS PREVIOS			
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES			
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS			
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES



Ficha de la Unidad de Ejecución UE-11. Fuente: NNSS de 1996.

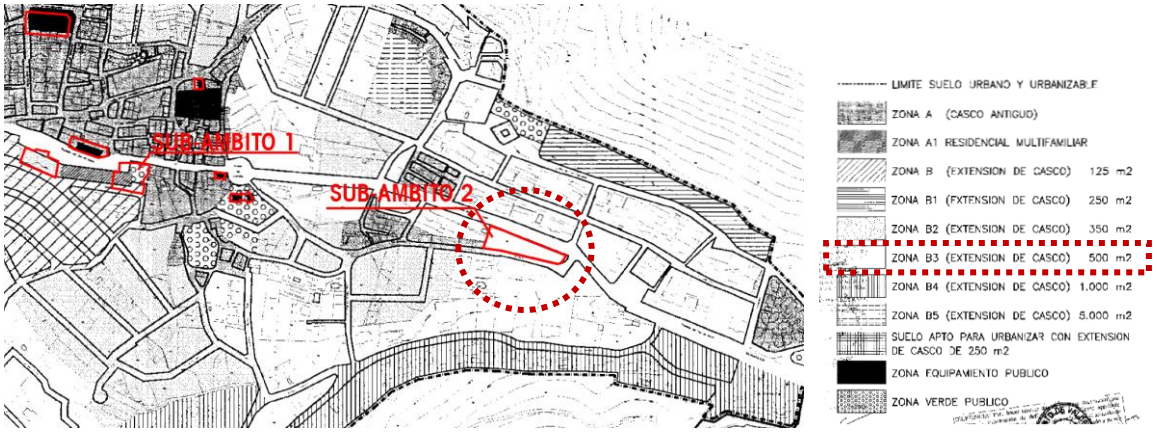
2.2.2.2.2. Sub-ámbito 2.

El sub-ámbito 2 se encuentra calificado como ordenanza particular de uso residencial Extensión de casco - B.3.

Las condiciones de esta ordenanza son las siguientes:

- Condiciones de Parcela.
    - Superficie mínima 500 m²
    - Frente, Fondo mínimo 13, 00 m²
    - Parcela indivisible: 500 m²

- Condiciones de edificación.
    - Tipologías edificatorias: viviendas Aisladas o pareadas. Edificación auxiliar.
    - Retranqueos
        - De alineación 4,00 m mínimo
        - De los Linderos 3,00 m. mínimo
    - Ocupación máxima sobre parcela: 47%
    - Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,47 m²/m²
    - Altura/número de plantas máxima: 6,50 o 2 plantas.
- Condiciones de uso.
    - Usos principales: Residencial Unifamiliar.
    - Usos Compatibles: Terciario, Dotacional, Industrial en categoría 1º, 2º, 4º 5º, 9º, Espacios Libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas, Red Viaria.
    - Usos Prohibidos: Los Restantes.



Calificación de Suelo. Fuente: Plano calificación de Suelo NNSS 1996.

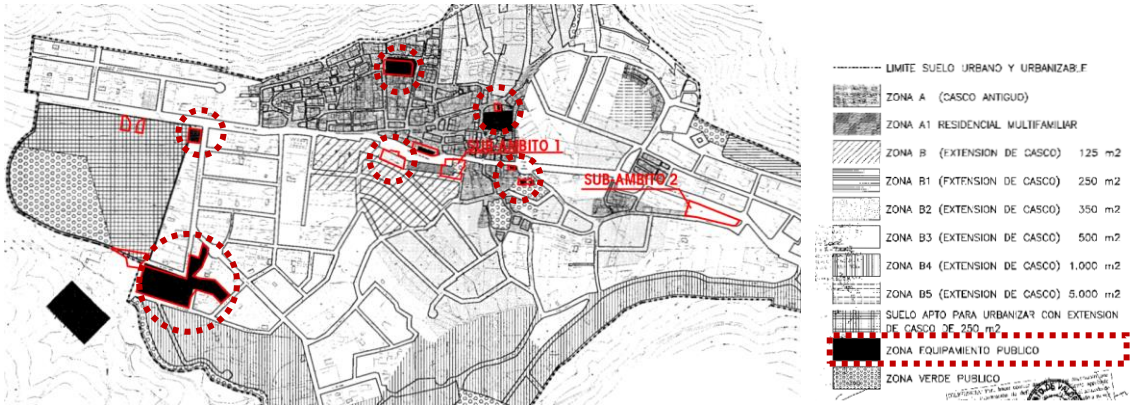
2.2.2.2.3. Parcelas de la red de Equipamientos.

Las otras parcelas afectadas por la modificación puntual se encuentran calificadas en las NNSS de 1996 como uso de Equipamientos.

Las condiciones de la ordenanza de equipamientos actual es la siguiente:

- Condiciones de edificación y Volumen.
    - Retranqueos: La correspondiente a la zona de ordenanza donde estén ubicados los linderos.
    - Ocupación máxima sobre parcela (%): 50%
    - Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²): 1,00
    - Altura/Número de plantas máximas: 9,00 metros o 2 alturas.
- Condiciones de uso.
    - Usos principales: Dotacional en sus clases de educación y cultura, Asistencial, Sanitario, Servicio público.

- Usos Compatibles:
- Usos Prohibidos: Todos los demás.



Calificación de Suelo. Fuente: Plano calificación de Suelo NNSS 1996.

En el ámbito de la modificación puntual se encuentran tres parcelas del sector de suelo urbanizable (SAU-1). Este sector fue aprobado por resolución de 5 de junio de 2012, donde se hizo publico el acuerdo de la Comisión de Urbanismo en la sesión celebrada el día 29 de octubre de 1998, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de ordenación del Sector I del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Valdemaqueda.

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

31 *RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2012, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemaqueda, promovido por la mercantil "Quijorna 2002".*

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 1998,

ACORDÓ

Primero

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemaqueda.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que el presente Acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra el mismo podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación de la presente, de conformidad con lo establecido por el artículo 53.1 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 108 y 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La interposición del citado recurso requerirá la comunicación previa a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Madrid, a 5 de junio de 2012.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(02/4.997/12)

BOCM de la aprobación definitiva del Sector 1 de las NNSS. Fuente: BOCM

En el desarrollo de las NNSS se ha desarrollado y urbanizado el Sector SAU-1 y su recepción de las obras del proyecto de urbanización por parte del Ayuntamiento con fecha de 16 de junio de 2011.

DECRETO DE NUEVE DE JULIO DE DOS MIL TRECE.

DON ANGEL CASADO GUERRA CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA POR RESOLUCION DE ALCALDIA DE 16 DE JUNIO DE 2011.

EXPTE 15/1995

Tramitado el expediente relativo al SAU 1 de Valdemaqueda,

Vistos todos los antecendentes que obran en la oficinas municipales,

A la vista del escrito, con fecha de registro de entrada de diecinueve de junio de 2013, por el que D. Mariano Gil Hernández, con N.I.F nº 50.668.184-N, como Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SAU 1 de Valdemaqueda, con N.I.F nº V-84557834, en el que expone que, según ordinaria de fecha 11 de febrero de 2012, el Ayuntamiento se compromete a la recepción de la urbanización, siempre y cuando se repare el listado de de desperfectos y partidas pendientes, siendo a partir del momento de la recepción, cuando el Ayuntamiento, transcurrido un año, se hará cargo de la urbanización liberándo a la urbanización de las cargas urbanísticas, asumiéndo el Ayuntamiento sus competencias de conservación y procediéndo a la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación.

Así mismo, solicita, que, estándo cumplidos todos los requisitos que se señalan en el acta de la sesión citada, solicita la recepción de la urbanización, liberándo a los propietarios que conforman la entidad urbanística de conservación de las cargas urbanísticas.

Se giró visita por los servicios técnicos y se comprobó que todo lo que se había quedado en la sesión citada, se encontraba hecho, si bien se habían producido algunos hurtos de rejillas de los alcantarillados, requiriéndoles para que lo pusieran de manera que se evitaran los robos.

Se ha procedido a girar nueva visita por los servicios técnicos, con fecha de ocho de julio de 2013, en el que se expone que se ha procedido de manera segura a :

1.- La reposición en 10 farolas de la picas de masa que han sido sustraídas y que se encontraban sin protección.
2.- La reposición de 8 tapas de farolas.
3.-El sellado de las placas y luz de gas.
4.- La reposición de 10 rejillas de alcantarillado
5.- La realización de la pintura de las placas de aparcamiento en la vía pública.
6.- La colocación de las señales de circulación de tráfico.
7.- Comprobación de que todas las rejillas de alcantarillado, disponen de un sistema para evitar su hurto.

Plaza de España, 1 – 28295 Valdemaqueda (Madrid) – Telf. 91 898 47 29 / 30 – Fax: 91 898 46 47 - NIF P-2815900-B

Ayuntamiento de Valdemaqueda

A la vista del informe, por tanto, de los servicios técnicos, con resultado de **FAVORABLE** para la recepción de la urbanización,

RESUELVO:

PRIMERO. Proceder a la **RECEPCION DEFINITIVA** del Sector SAU 1, de Valdemaqueda, haciéndose cargo el Ayuntamiento de la urbanización, liberándo a los propietarios de las cargas urbanísticas.

SEGUNDO. Dar cuenta de esta resolución al Pleno de la Corporación en la primera sesión ordinaria que se celebre.

TERCERO. Vía de recurso:

Contra esta resolución, que pone fin la vía administrativa, podrán los interesados interponer los siguientes recursos:

a)- Con carácter potestativo un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó a resolución impugnada, dentro del plazo de un (01) mes, a contar desde el día siguiente al de recepción de esta notificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen jurídico de las administración públicas y del procedimiento administrativo común (LPAC).

b)- Directamente contra esta resolución se podrá interponer un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Madrid, en el plazo de dos (02) meses, a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (LJCA).

En caso de desestimación presunta del recurso de reposición, desestimación que se produce por el transcurso de un (01) mes desde la presentación del recurso sin que se tenga recibido la notificación de la resolución correspondiente, el plazo para la presentación del recurso contencioso administrativo será de seis (06) meses, a contar desde el día siguiente a aquel en el que se produzca el acto presunto de acuerdo con la normativa específica aplicable, según lo dispuesto en el artículo 46.1 de la LJCA citada.

Lo manda y firma el Concejal Delegado, Ángel Casado Guerra en Valdemaqueda –Madrid-, a 9 de julio de 2013, dando fe, la Secretaria-Interventora, Eva Sáez-Royuela García.

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA MADRID ORGANISMO

Fdo: Angel Casado Guerra

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA MADRID SECRETARIA INTERVENCIÓN

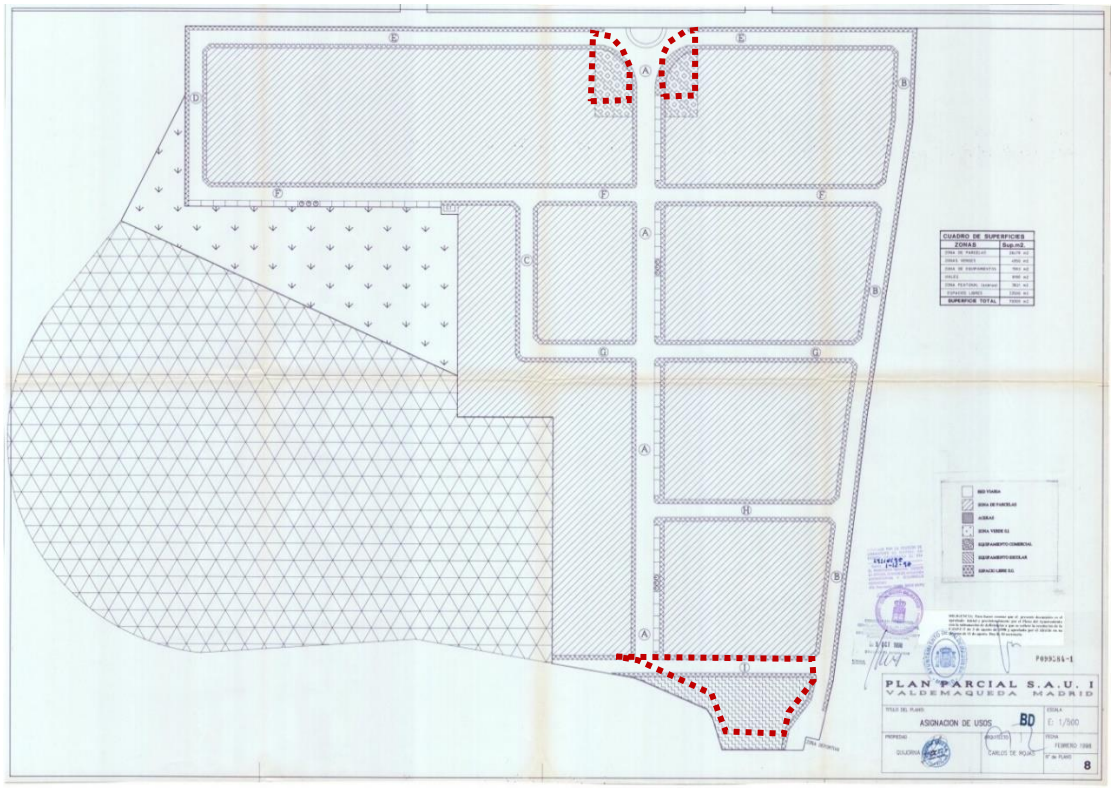
Doy fe, la Secretaria.

Plaza de España, 1 – 28295 Valdemaqueda (Madrid) – Telf. 91 898 47 29 / 30 – Fax: 91 898 46 47 - NIF P-2815900-B

Resolución recepción definitiva del Sector SAU-1. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Por lo tanto, estos suelos se consideran dentro de la trama urbana y clasificados como Suelo Urbano Consolidado, ya que cumplen con todas las determinaciones y han cumplido con todas sus obligaciones para considerarse suelo urbano consolidado.

Estos suelos se encuentran calificados como Equipamiento comercial-social y Equipamiento docente con las mismas determinaciones estipuladas en las NNSS Vigentes de 1996.



Plano de calificación SAU-1. Fuente: Plan Parcial SAU-1

2.3. Titularidad de las parcelas.

La titularidad de las parcelas de la modificación puntual es de titularidad municipal.

- El sub-ámbito 1. Pertenece a la trama urbana y está calificado como zona verde y uso residencial y red viaria. Los terrenos que comprenden la UE-11 de las vigentes NNSS son de titularidad municipal; así como los terrenos calificados como red viaria.

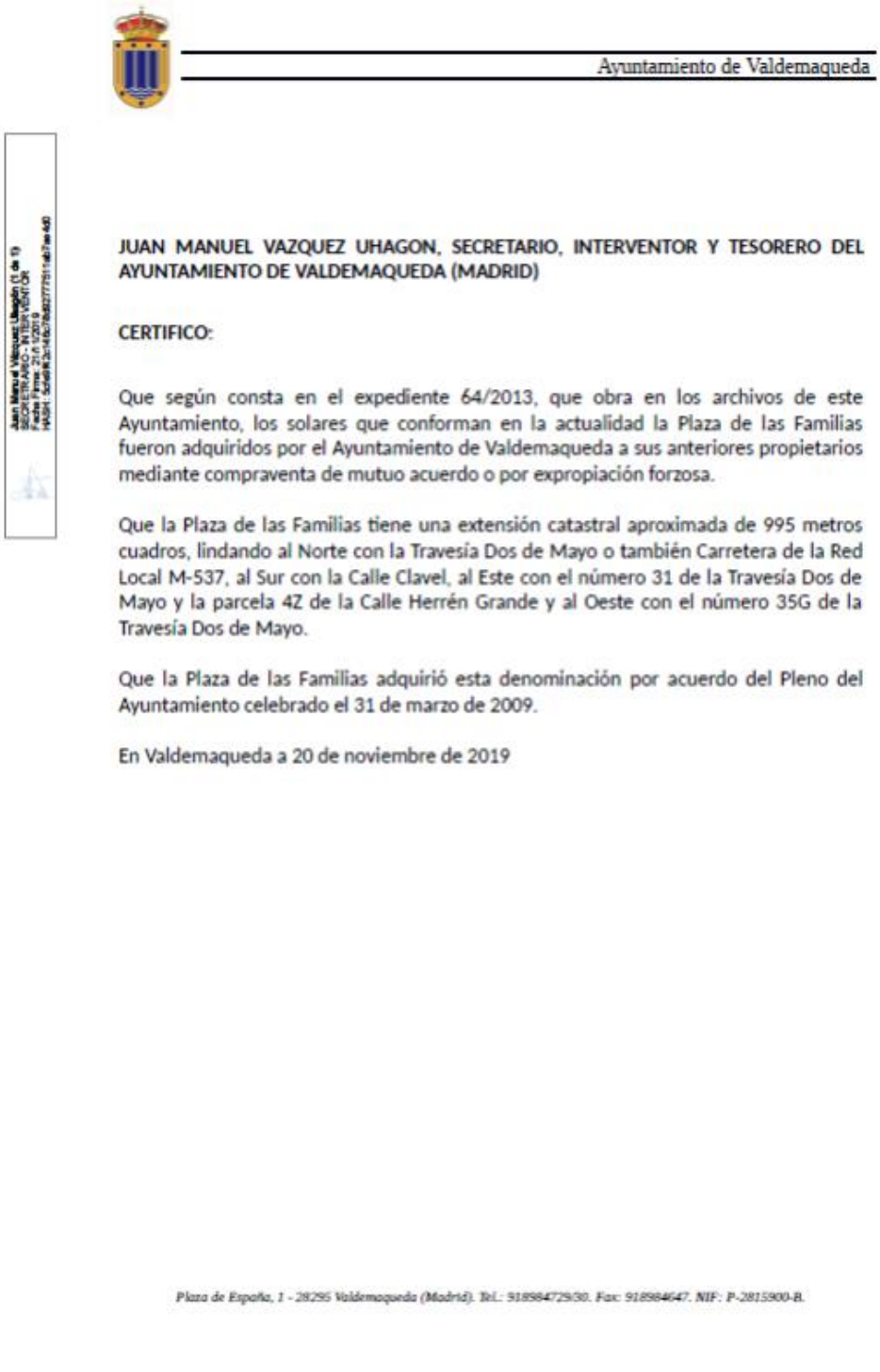
  Las parcelas calificadas como Residencial pertenecen al patrimonio municipal (suelos patrimonializable) y, el resto destinadas a usos y dominio público de zonas verdes y espacios libres y red viaria. (suelos demaniales).

  Con número de expediente 64/2013, que obra en los archivos del ayuntamiento de Valdemaqueda, los solares que conforman en la actualidad *"la Plaza de las Familias"* fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Valdemaqueda a sus anteriores propietarios mediante compraventa de mutuo acuerdo o por expropiación forzosa.

  La denominación de la Plaza de las familias adquirió esta denominación por acuerdo del Pleno del ayuntamiento celebrado el 31 de marzo de 2009.

  El secretario-Interventor y tesorero del Ayuntamiento de Valdemaqueda certifico la adquisición de estos suelos con fecha de 20 de noviembre de 2019.

A continuación, se adjunta el certificado del ayuntamiento:



Ayuntamiento de Valdemaqueda

JUAN MANUEL VAZQUEZ UHAGON, SECRETARIO, INTERVENTOR Y TESORERO DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA (MADRID)

CERTIFICO:

Que según consta en el expediente 64/2013, que obra en los archivos de este Ayuntamiento, los solares que conforman en la actualidad la Plaza de las Familias fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Valdemaqueda a sus anteriores propietarios mediante compraventa de mutuo acuerdo o por expropiación forzosa.

Que la Plaza de las Familias tiene una extensión catastral aproximada de 995 metros cuadros, lindando al Norte con la Travesía Dos de Mayo o también Carretera de la Red Local M-537, al Sur con la Calle Clavel, al Este con el número 31 de la Travesía Dos de Mayo y la parcela 4Z de la Calle Herrén Grande y al Oeste con el número 35G de la Travesía Dos de Mayo.

Que la Plaza de las Familias adquirió esta denominación por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 31 de marzo de 2009.

En Valdemaqueda a 20 de noviembre de 2019

Plaza de España, 1 - 28295 Valdemaqueda (Madrid). Tel.: 918984729/30. Fax: 918984647. NIF: P-2815900-B.

Certificado del Ayuntamiento de la adquisición de los suelos. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Además, estos suelos se encuentran citados en el inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Valdemaqueda y registrado en la sede electrónica de catastro con titularidad al Ayuntamiento.

A continuación, se adjunta la documentación:

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0053101UK9805S0001BF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR DOS DE MAYO 33 Suelo 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

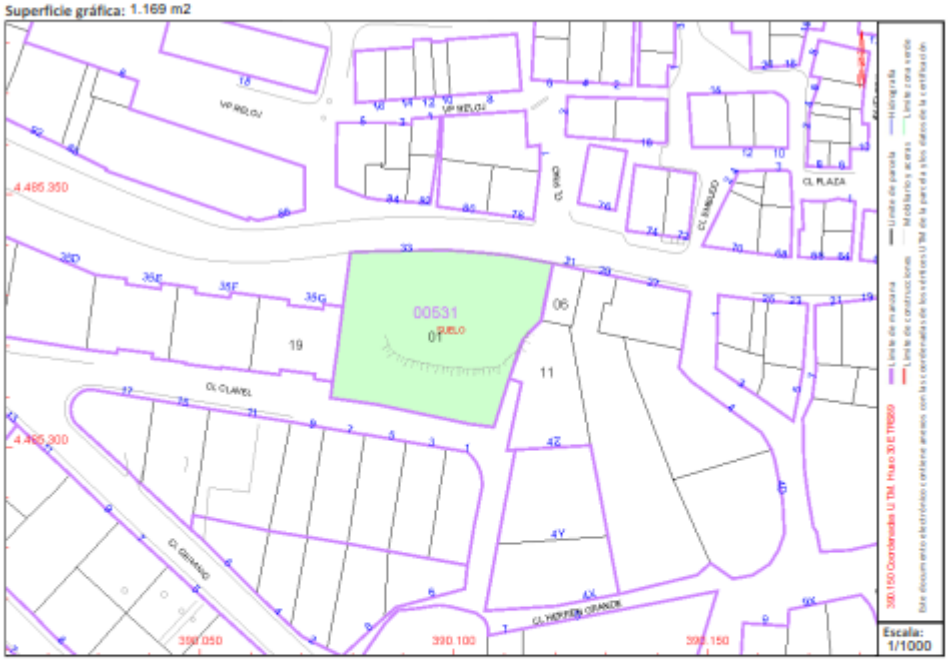
Valor catastral: [2025]:	**1.722,77 €**
Valor catastral suelo:	1.722,77 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.169 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 5VWQV2AVAKA9GJ23 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: trabajo
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/2

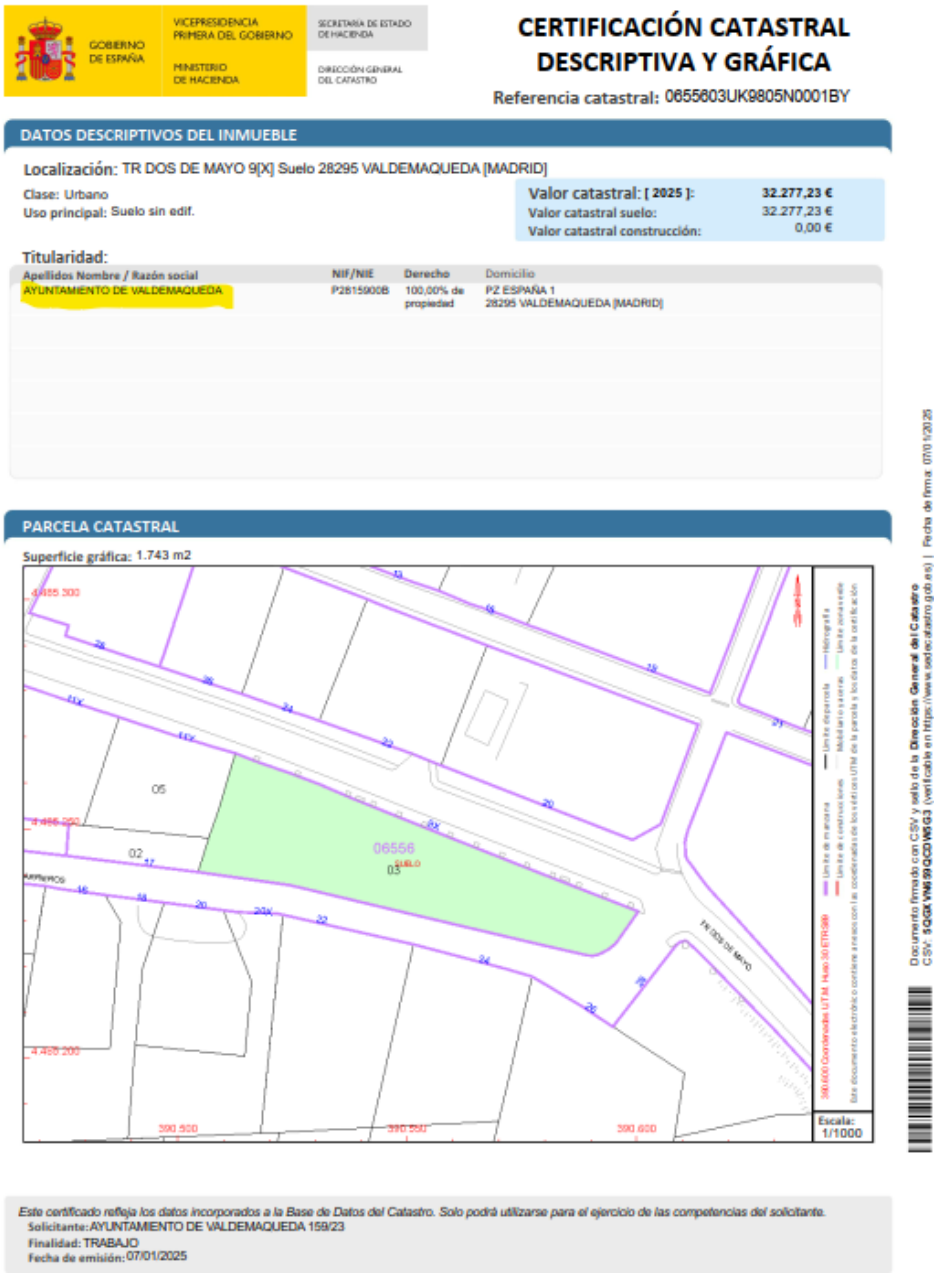
Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

- El Sub-ámbito 2 Pertenece a la trama urbana y está calificado como Residencial Unifamiliar B.3. Estos terrenos son de titularidad municipal.

  Las parcelas calificadas como Residencial pertenecen al patrimonio municipal (suelos patrimonializable).

  Además, estos suelos se encuentran citados en el inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Valdemaqueda y registrado en la sede electrónica de catastro con titularidad al Ayuntamiento.

  A continuación, se adjunta la documentación:



GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0655603UK9805N0001BY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR DOS DE MAYO 9[X] Suelo 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	32.277,23 €
Valor catastral suelo:	32.277,23 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.743 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 5QGXVN69QCDW5G3 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **035** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' SOLAR TRAVESIA DOS DE MAYO Nº 9X '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: PATRIMONIAL

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: TR. DOS DE MAYO,9 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0655603UK9805N0001BY

Linderos:

FRENTE: Tr. Dos de Mayo.

FONDO: Cj. Arrieros.

DERECHA: Cj. Arrieros.

IZQUIERDA: Parcelas urbanas 0655605 y 0655602.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** SOLAR.

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:**

Superficie SOLAR: 1.748,00 m². **Superficie Construida:** 0,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Solar.
Estructura: No.
Fachada: No.
Cubierta: No.
Solados: No.
Aplacados: No.
Revestidos: No.
Carpintería: No.
Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **035** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' SOLAR TRAVESIA DOS DE MAYO Nº 9X '**

Otros servicios:

Agua: ☐ **Luz:** ☐ **Teléfono:** ☐ **Calefacción:** ☐

Montacargas: ☐ **Aire Ac.:** ☐ **Gas:** ☐

Destino: Solar.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Pertenece al Ayuntamiento desde tiempo inmemorial.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	26.326,43 €	
Valor de la Construcción:	0,00 €	**Valor del Suelo:** 15.732,00 €
Valoración Pericial/mercado:	15.732,00 €	
Valor de Reposición:	0,00 €	

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

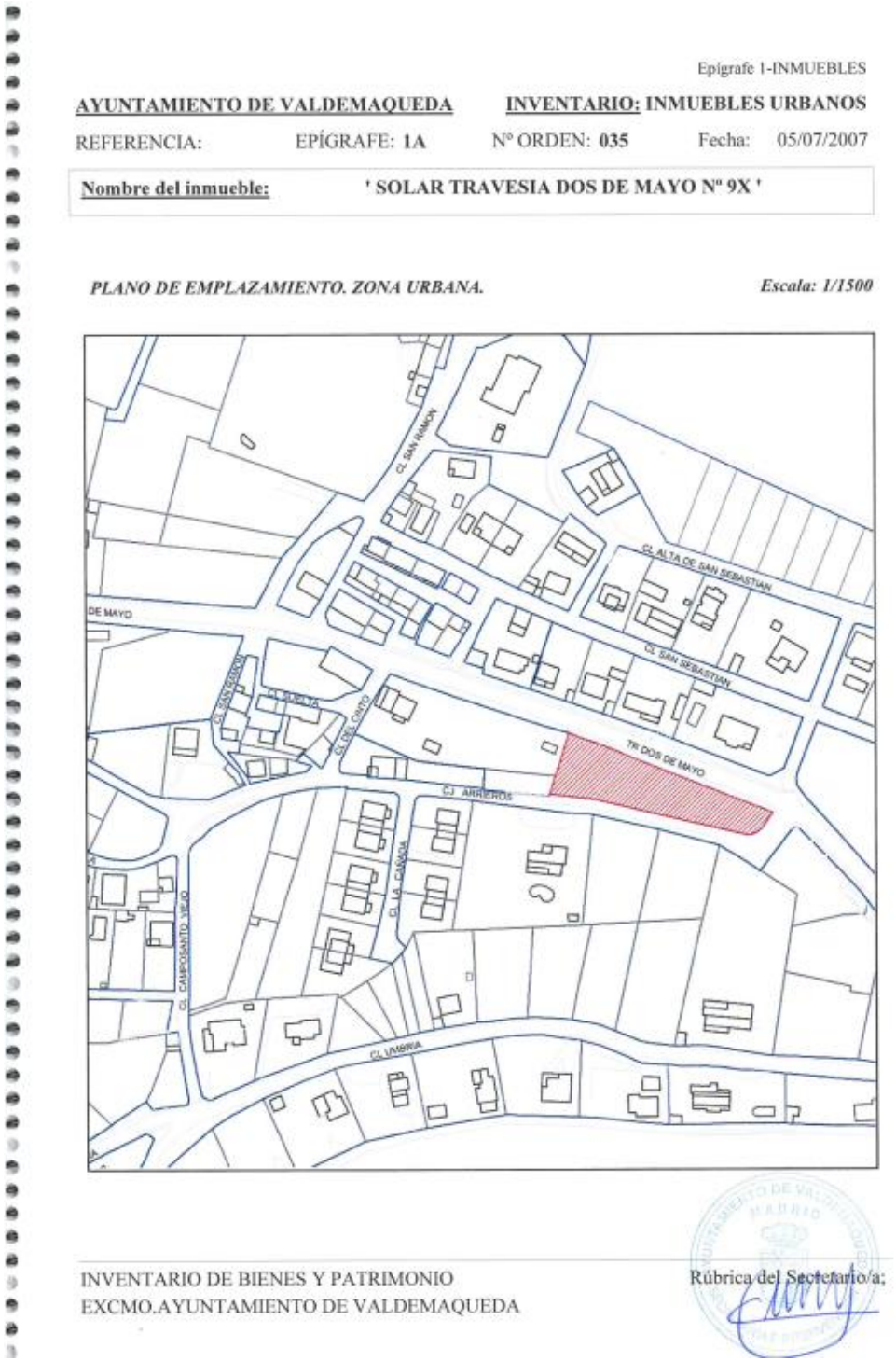
Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO Rúbrica del Secretario/a;



Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA — INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS

REFERENCIA: EPÍGRAFE: 1A Nº ORDEN: 035 Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: ' SOLAR TRAVESIA DOS DE MAYO Nº 9X '

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. *Escala: 1/1500*

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Inventario municipal del Sub-ámbito 2. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

- Suelos destinados a red de equipamientos. Pertenece a la trama urbana y está calificado como Equipamientos. Estos terrenos son de titularidad municipal.

  Las parcelas calificadas como Equipamientos pertenecen a usos y dominio público (suelos demaniales).

Además, estos suelos se encuentran citados en el inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Valdemaqueda y registrado en la sede electrónica de catastro con titularidad al Ayuntamiento.

A continuación, se adjunta la documentación:

9556114UK8895N0001KU y 9655501UK8895N0001MU.

Estas parcelas se encuentran actualmente en la sede electrónica de catastro como Titularidad de Quijorna 2002, S.A; pero como se ha comentado anteriormente la recepción de las obras se formalizó con fecha de 16 de junio de 2011; por lo tanto, fueron recepcionadas por el Ayuntamiento de Valdemaqueda. En la actualidad, se está procediendo a los trabajos y actualización de los registros catastrales en el municipio de Valdemaqueda.

El inventario de bienes municipales se desarrolló con fecha de junio de 2007 sin haber sido actualizado hasta nuestros días. Por lo tanto, estos suelos no se encuentran en el inventario de bienes municipales de Valdemaqueda.

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9556114UK8895N0001KU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV SAN GUILLERMO 17 Suelo 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	8.456,05 €
Valor catastral suelo:	8.456,05 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
QUIJORNA 2002 SA	A81761603	100,00% de propiedad	AV CARONDELET 7 28043 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 319 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: B4K60SHRSMBEVDHE (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9655501UK8895N0001MU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV SAN GUILLERMO 15 Suelo 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

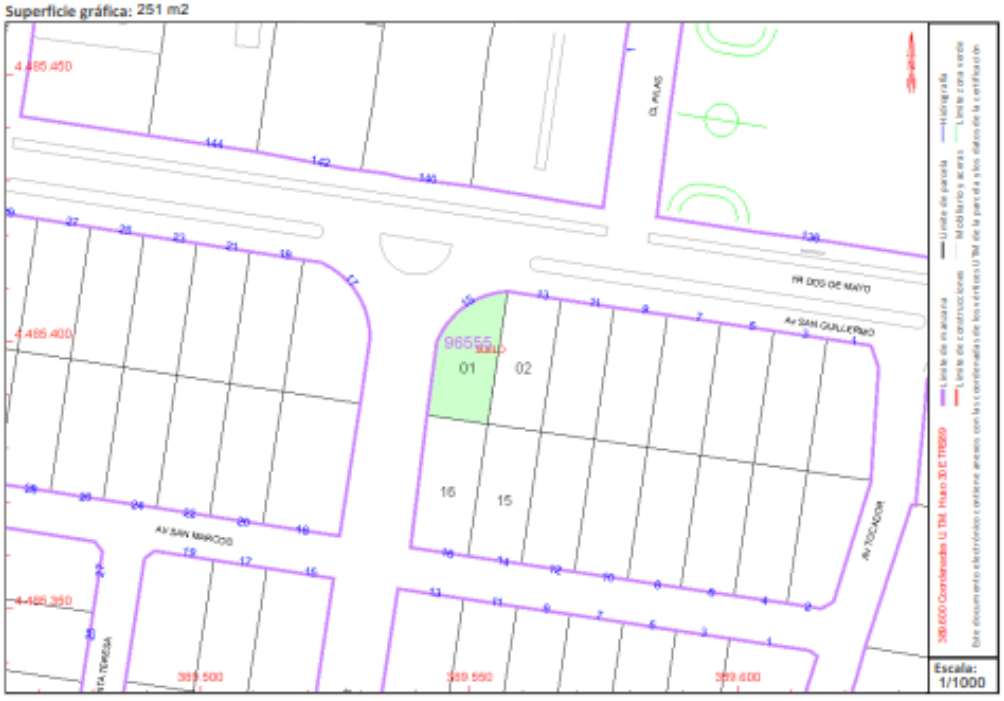
Valor catastral: [2025]:	6.585,71 €
Valor catastral suelo:	6.585,71 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
RESO & DENSO SL	B81870172	100,00% de propiedad	CL TRAINERA 10 28220 MAJADAHONDA [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 251 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: KR15QDQZZTXGPA7F (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

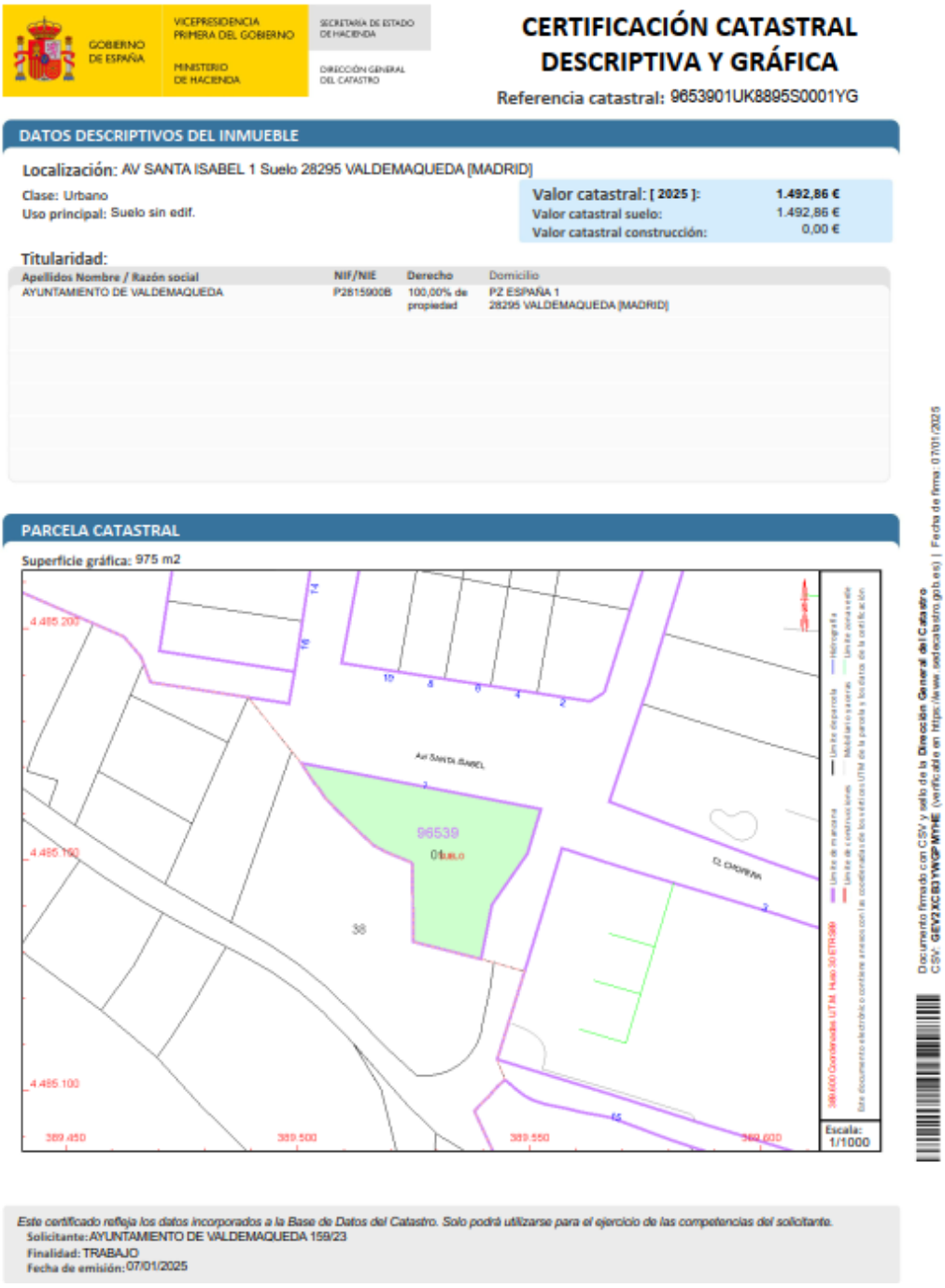
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/2

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

9653901UK8895S0001YG.

El inventario de bienes municipales se desarrolló con fecha de junio de 2007 sin haber sido actualizado hasta nuestros días. Por lo tanto, estos suelos no se encuentran en el inventario de bienes municipales de Valdemaqueda ya que fueron recepcionadas y obtenidos al Ayuntamiento de Valdemaqueda con fecha de 16 de junio de 2011.



GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9653901UK8895S0001YG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV SANTA ISABEL 1 Suelo 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	1.492,86 €
Valor catastral suelo:	1.492,86 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 975 m2

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GEV2XC83YWGPMYHE (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

9853105UK8895S0001JG.

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9853105UK8895S0001JG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FUENTE 6 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 4.049 m2 **Año construcción:** 2000

Valor catastral: [2025]:	1.117.655,28 €
Valor catastral suelo:	126.390,34 €
Valor catastral construcción:	991.264,94 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	ENSEÑANZA	219	/00/02	ENSEÑANZA	37
/00/03	ALMACEN	166	/00/04	ENSEÑANZA	213
/00/05	ENSEÑANZA	30	/00/06	ENSEÑANZA	506
/00/07	DEPORTIVO	1.772	/00/08	ENSEÑANZA	38

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 7.002 m2 Parcela construida sin división horizontal

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FWD2D6R2HX6399KM (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/3

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **037** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ZONA ESCOLAR Y POLIDEPORTIVA '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: CL. CHOPERA 3-5 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 9853105UK8895S0001JG

Linderos:

FRENTE: Cl. Chopera, Cl Santa Isabel y Parcela urbana 9853108.

FONDO: Cl. de la Fuente.

DERECHA: Cl. de Las Acacias, Parcelas urbanas 9853107 y 9853106.

IZQUIERDA: Avd.Puente Romano, Parcelas urbanas 9853101, 9853102, 9853103 y 9853104.

RESTO DE PARCELA

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** SOBRANTES

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:**

Superficie SOLAR: 1.216,00 m². **Superficie Construida:** 0,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución:

Estructura: No.

Fachada: No.

Cubierta: No.

Solados: No.

Aplacados: No.

Revestidos: No.

Carpintería: No.

Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **037** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ZONA ESCOLAR Y POLIDEPORTIVA '**

PISTAS DEPORTIVAS .E

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** AREA DEPORTIVA

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 2.209,00 m². **Superficie Construida:** 2.209,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución:	Pistas descubiertas de frontenis, fronton, baloncesto y futbito.
Estructura:	Muro de carga perimetral.
Fachada:	No.
Cubierta:	No.
Solados:	hormigón.
Aplacados:	No.
Revestidos:	No.
Carpintería:	Vallado perimetral.
Observaciones:	

COMEDOR .A

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:** REGULAR

Superficie SOLAR: 207,00 m². **Superficie Construida:** 207,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución:	Edificio de planta rectangular de una altura.
Estructura:	Muro de carga.
Fachada:	Enfoscado acabado en pintura.
Cubierta:	Teja cerámica.
Solados:	
Aplacados:	No.
Revestidos:	
Carpintería:	
Observaciones:	Próximamente será demolido.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **037** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ZONA ESCOLAR Y POLIDEPORTIVA '**

EDIFICIO MULTIUSOS. B

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 511,00 m². **Superficie Construida:** 511,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución:	Edificio de planta rectangular de 2 alturas.
Estructura:	Hormigón armado, Pilar de perfil tubular.
Fachada:	
Cubierta:	Plana.
Solados:	Pavimento cerámico.
Aplacados:	Si.
Revestidos:	Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.
Carpintería:	Madera y Metálica.
Observaciones:	Construido solo en planta primera.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **037** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ZONA ESCOLAR Y POLIDEPORTIVA '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☐
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☐	**Gas:**	☐		

Destino: Edificio Multiusos: Vestíbulo, pasillo, aulas, distribuidor.
Edificio Multifuncional: Sala centro de día, Cafetería, Comedor niños y Área de mantenimiento.
Conjunto Escolar: Educativo.
Comedor : Próximamente será demolido
Pistas deportivas: Recreativo.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	257.486,90 €		
Valor de la Construcción:	964.283,57 €	**Valor del Suelo:**	63.009,00 €
Valoración Pericial/mercado:	1.027.292,57 €		
Valor de Reposición:	1.158.137,37 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **037** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ZONA ESCOLAR Y POLIDEPORTIVA '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0156613UK9805N0001DY

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0156613UK9805N0001DY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR DOS DE MAYO 37 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 290 m2 **Año construcción:** 2005

Valor catastral: [2025]:	146.154,30 €
Valor catastral suelo:	0,00 €
Valor catastral construcción:	146.154,30 €

Titularidad:

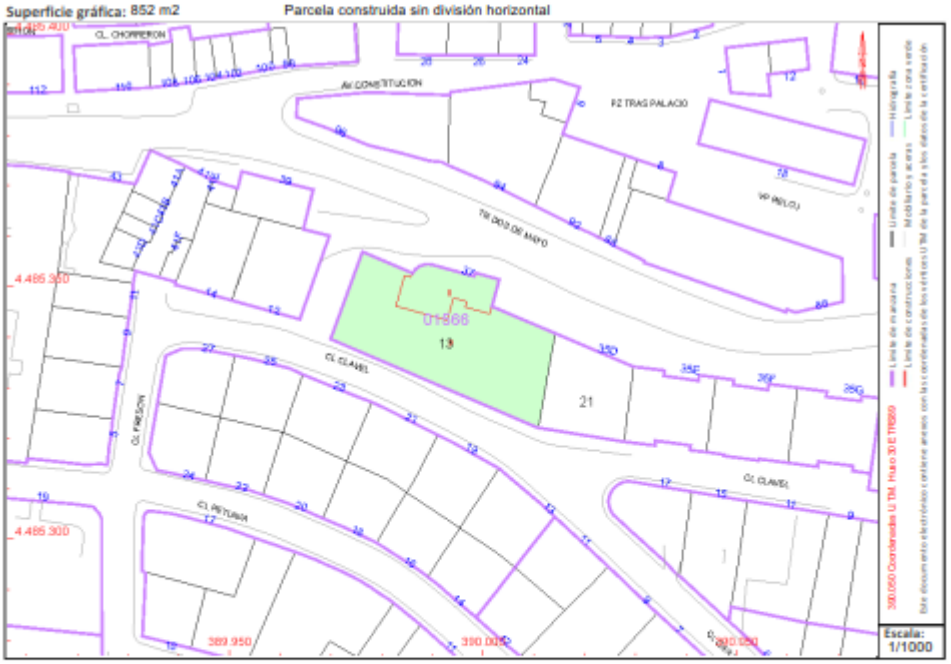
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	SANIDAD	145	/01/01	SANIDAD	145

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 852 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CBJWZ9T7J5NHENSJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **006** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO MEDICO '**

Inscripción Registral: SAN LORENZO DEL ESCORIAL

Finca nº: 640 **Tomo:** 2293 **Libro:** 10 **Folio:** 5 **Inscripción:** 2

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: TR. DOS DE MAYO, 37 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0156613UK9805N0001DY

Linderos:

FRENTE: Tr. Dos de Mayo.

FONDO: Cl. Clavel.

DERECHA: Cl. Clavel.

IZQUIERDA: Parcela urbana 0156621.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 812,00 m². **Superficie Construida:** 277,80 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta irregular de dos alturas.

Estructura: Muro de carga.

Fachada: Enfoscado y pintado.

Cubierta: Plana.

Solados: Pavimento cerámico.

Aplacados: No.

Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.

Carpintería: Aluminio

Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **006** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO MEDICO '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☑
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☐	**Gas:**	☐		

Destino: Planta baja: Sala polivalente (gimnacio, Almacen, Distribuidor y Vestibulo. Planta primera: Despacho medicina general, Despacho enfermeria, Almacen quirurgico, Sala de espera y Sala de curas.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Por cesion.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	14.034,83 €		
Valor de la Construcción:	228.740,52 €	**Valor del Suelo:**	7.308,00 €
Valoración Pericial/mercado:	236.048,52 €		
Valor de Reposición:	262.884,00 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales: Adquirido por escritura de cesión con Protocolo 3183 de 23-10-07 con destino a uso de interes social en virtud de Convenio de 17-10-1997 aprobado por Pleno de 7-10-1997.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

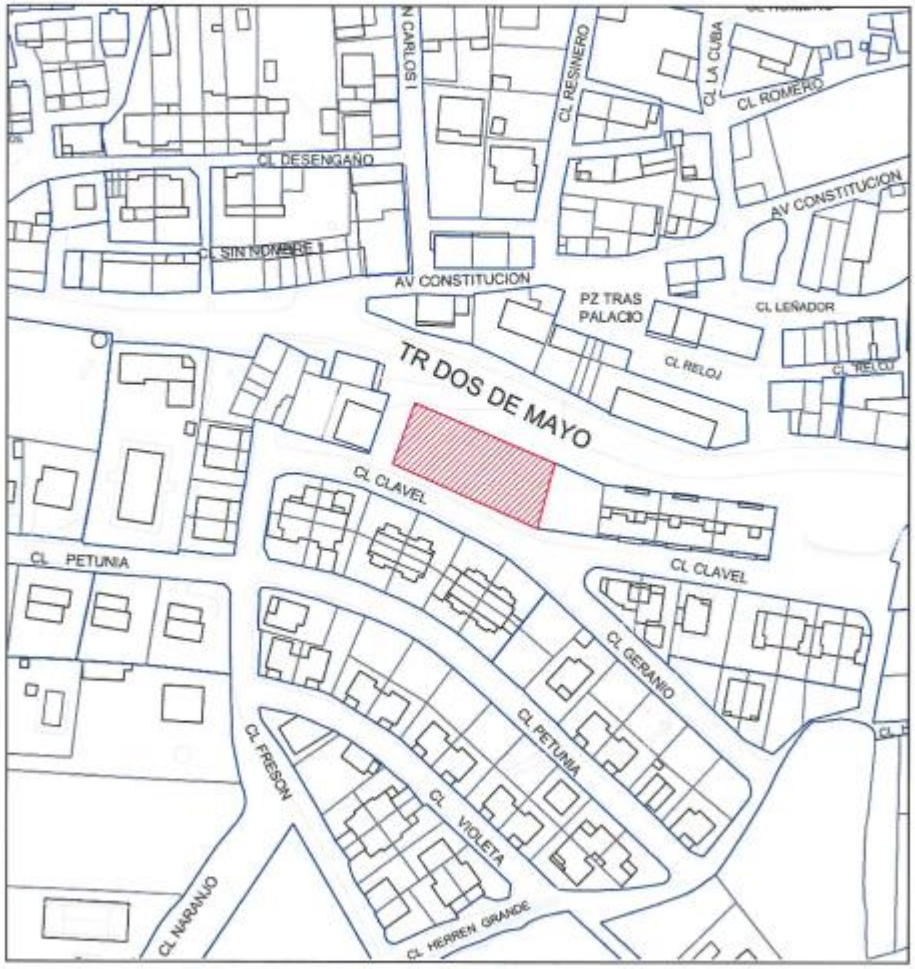
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **006** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO MEDICO '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0156408UK9805N0001PY

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0156408UK9805N0001PY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR DOS DE MAYO 86 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 470 m2 **Año construcción:** 1986

Valor catastral: [2025]:	275.963,59 €
Valor catastral suelo:	21.859,75 €
Valor catastral construcción:	254.103,84 €

Titularidad:

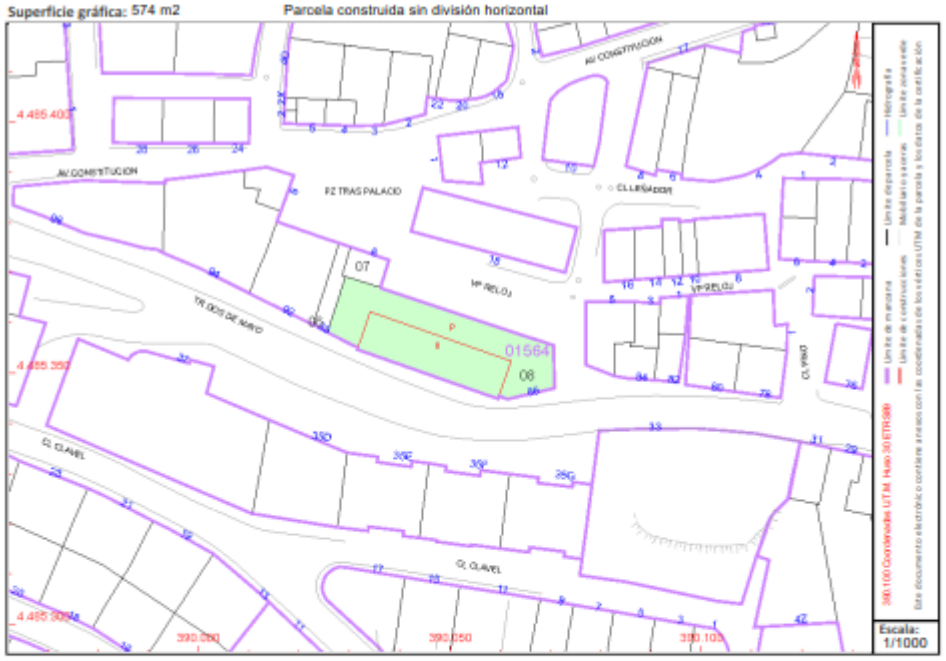
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	RECREATIVO	235
/01/01	RECREATIVO	235

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 574 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: W30WD8P7GRTPMHNE (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/2

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **007** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO SOCIOCULTURAL '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: TR. DOS DE MAYO, 86 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0156408UK9805N0001PY

Linderos:

FRENTE: Tr. Dos de Mayo.

FONDO: Cl. Reloj.

DERECHA: Cl. Reloj.

IZQUIERDA: Parcela urbana 0156406.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: 1986 **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 574,00 m². **Superficie Construida:** 470,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta rectangular de dos alturas.

Estructura: Muro de carga.

Fachada: Enfoscado y pintado.

Cubierta: Teja cerámica.

Solados: Pavimento cerámico.

Aplacados: No.

Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.

Carpintería: Madera.

Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **007** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO SOCIOCULTURAL '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☐
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☐	**Gas:**	☐		

Destino: Planta baja: Salones de cursos.
Planta primera: Centro socio-cultural de uso público.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	225.085,39 €		
Valor de la Construcción:	181.608,00 €	**Valor del Suelo:**	5.166,00 €
Valoración Pericial/mercado:	186.774,00 €		
Valor de Reposición:	264.606,00 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

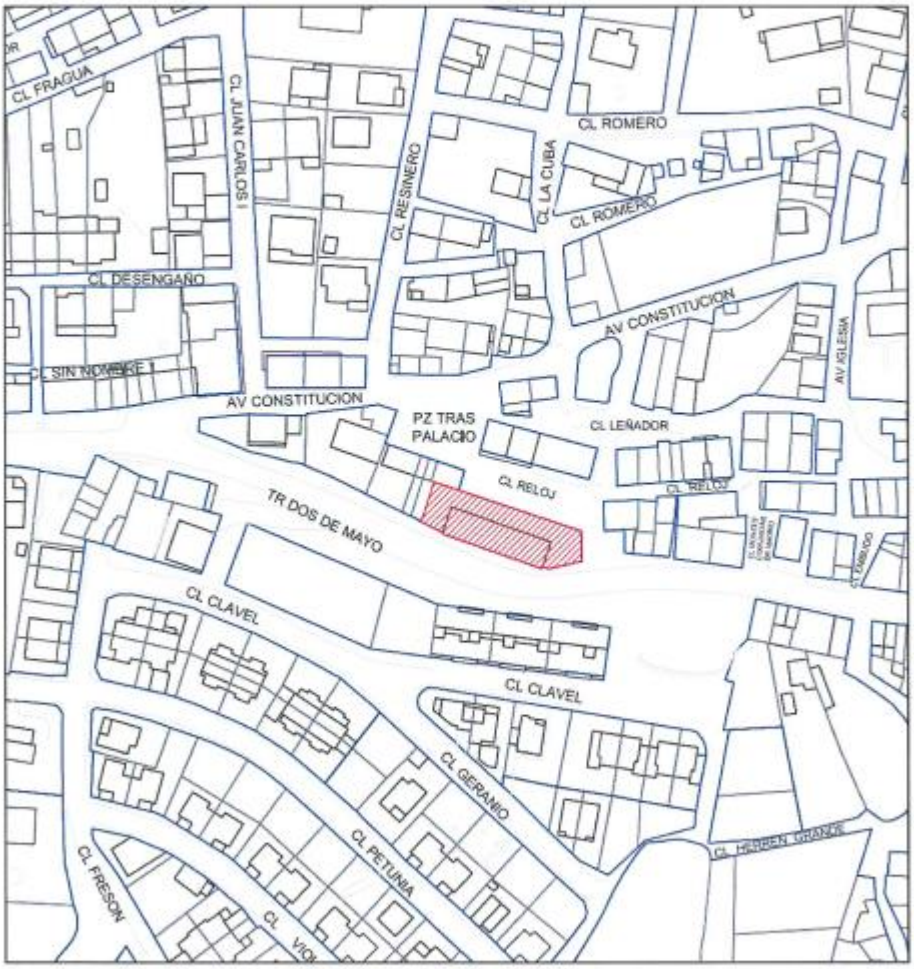
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **007** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CENTRO SOCIOCULTURAL '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0157501UK9805N0001WY

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0157501UK9805N0001WY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL JUAN CARLOS I 8 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 200 m2 **Año construcción:** 1960

Valor catastral: [2025]:	**103.789,29 €**
Valor catastral suelo:	58.353,03 €
Valor catastral construcción:	45.436,26 €

Titularidad:

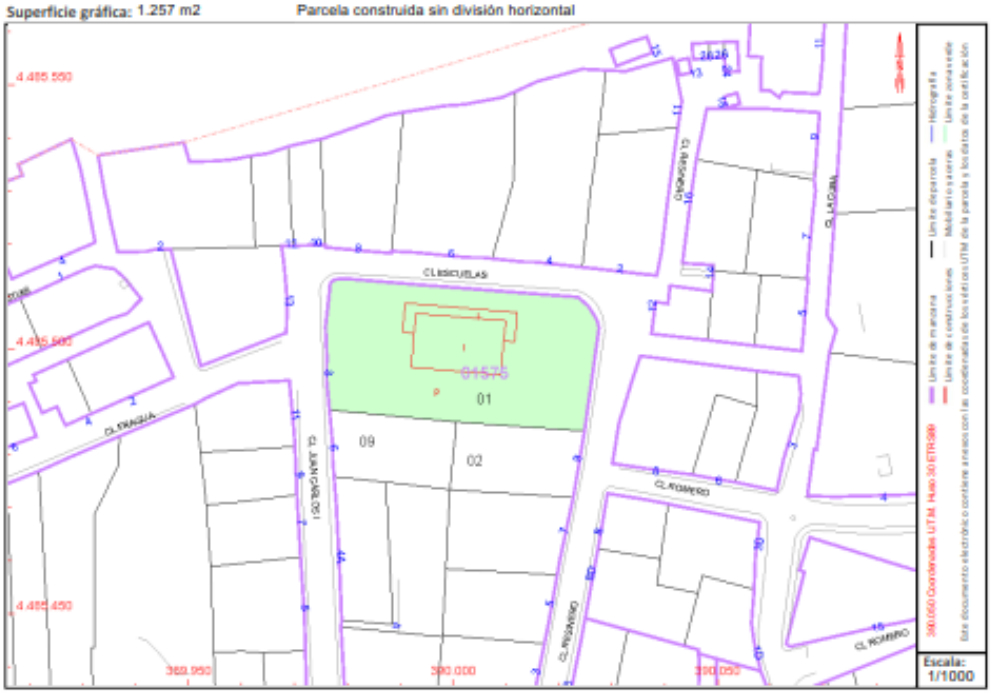
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	ENSEÑANZA	174	/00/02	ENSEÑANZA	26

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.257 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 49W9Z885MV3WYBGV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **008** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' GUARDERIA INFANTIL '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: CL JUAN CARLOS I, 8 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0157501UK9805N0001WY

Linderos:

FRENTE: Cl. Juan Carlos I.

FONDO: Cl. Resinero.

DERECHA: Parcelas urbanas 0157509, 0157502.

IZQUIERDA: Cl. Escuelas.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 1.257,00 m². **Superficie Construida:** 200,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución:	Edificio de planta rectangular de una altura.
Estructura:	Muro de carga.
Fachada:	Mamposteria de piedra, Enfoscado, Pintado.
Cubierta:	Teja cerámica.
Solados:	Pavimento cerámico.
Aplacados:	No.
Revestidos:	No.
Carpintería:	Aluminio.
Observaciones:	

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **008** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' GUARDERIA INFANTIL '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☐
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☐	**Gas:**	☐		

Destino: Guarderia infantil.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	84.654,12 €		
Valor de la Construcción:	78.200,00 €	**Valor del Suelo:**	11.313,00 €
Valoración Pericial/mercado:	89.513,00 €		
Valor de Reposición:	103.313,00 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

Rúbrica del Secretario/a;

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

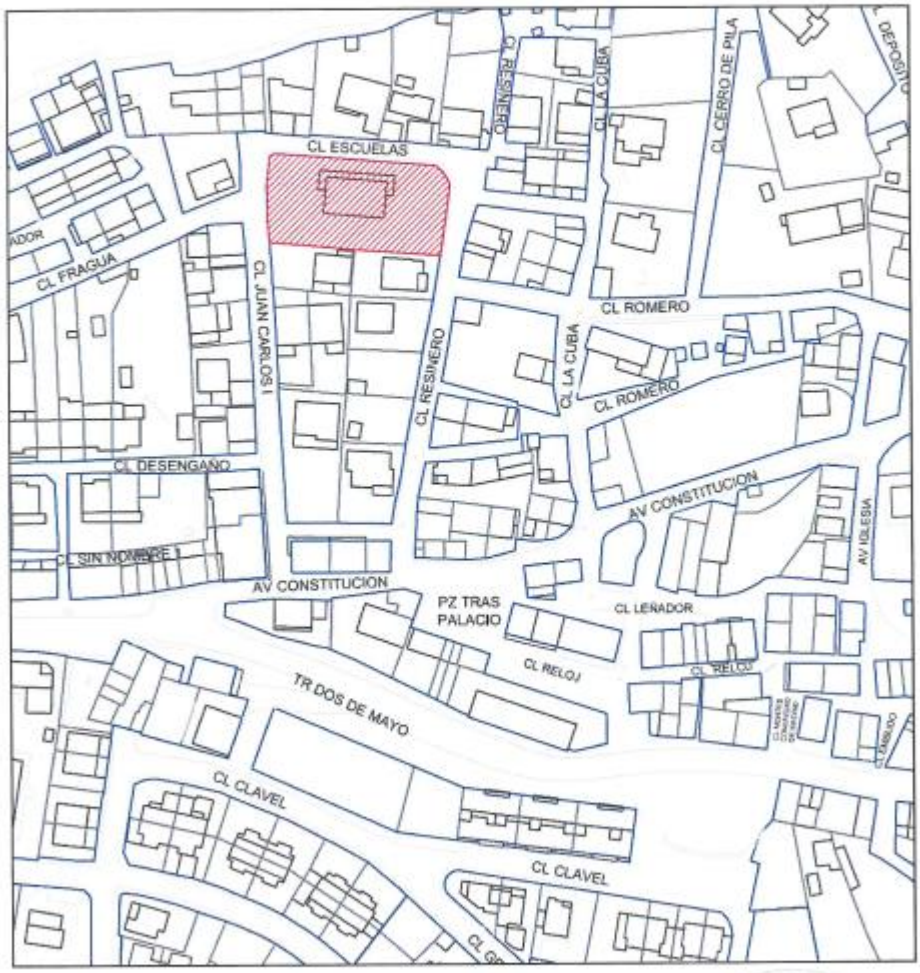
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **008** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' GUARDERIA INFANTIL '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0355414UK9805N0001HY

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0355414UK9805N0001HY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 550 m2 **Año construcción:** 2007

Valor catastral: [2025]:	**300.195,31 €**
Valor catastral suelo:	25.580,58 €
Valor catastral construcción:	274.614,73 €

Titularidad:

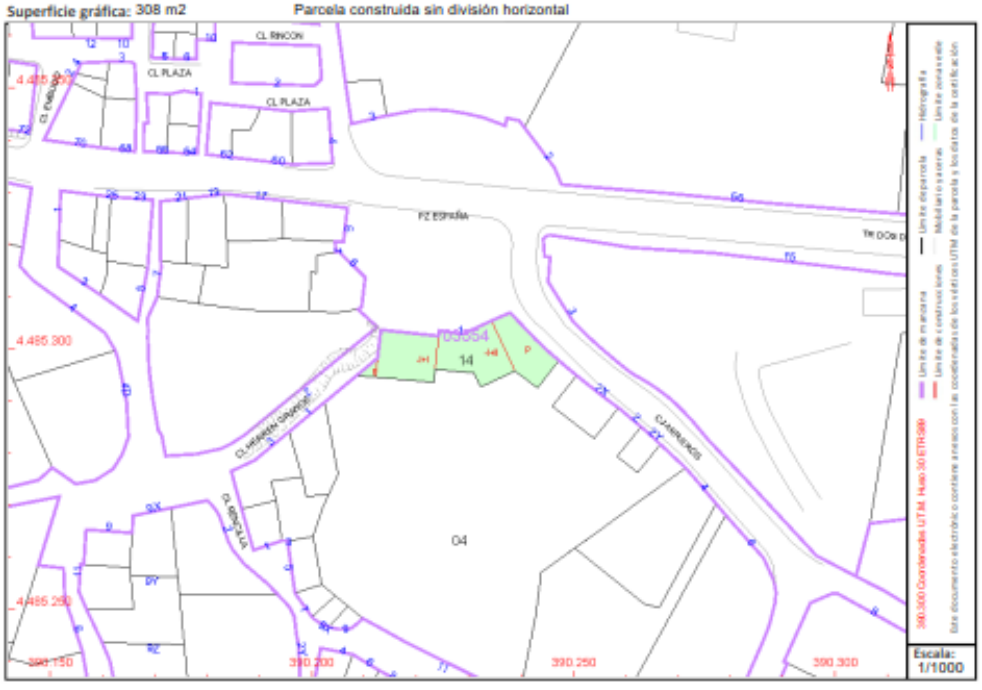
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/SM/01	OFICINA	217	1/00/01	OFICINA	217
1/01/01	OFICINA	116			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 308 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NDWP9BA0BRB88MQ5 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/2

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **001** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CASA CONSISTORIAL '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: PZ. ESPAÑA, 1 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0355413UK9805N0001UY

Linderos:

FRENTE: Plaza España.

FONDO: Parcelas urbanas 0355404 y 0355401.

DERECHA: Calle Herren Grande.

IZQUIERDA: Callejón Arrieros.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: 1990 **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 725,00 m². 308 **Superficie Construida:** 548,00 m². 550 m²

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta irregular de tres alturas.

Estructura: Muro de Carga.

Fachada: Enfoscado.

Cubierta: Plana.

Solados: Pavimento cerámico.

Aplacados: No.

Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.

Carpintería: Madera, Aluminio.

Observaciones: Edificio de arquitectura singular.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **001** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CASA CONSISTORIAL '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☑
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☑	**Gas:**	☐		

Destino: Planta sotano: Archivo y despachos.
Planta baja: Hall, Oficina de Registro y Sala de juntas.
Planta primera: Despachos Secretario y Alcalde.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	181.847,20 €		
Valor de la Construcción:	206.579,56 €	**Valor del Suelo:**	13.050,00 €
Valoración Pericial/mercado:	219.629,56 €		
Valor de Reposición:	290.338,00 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

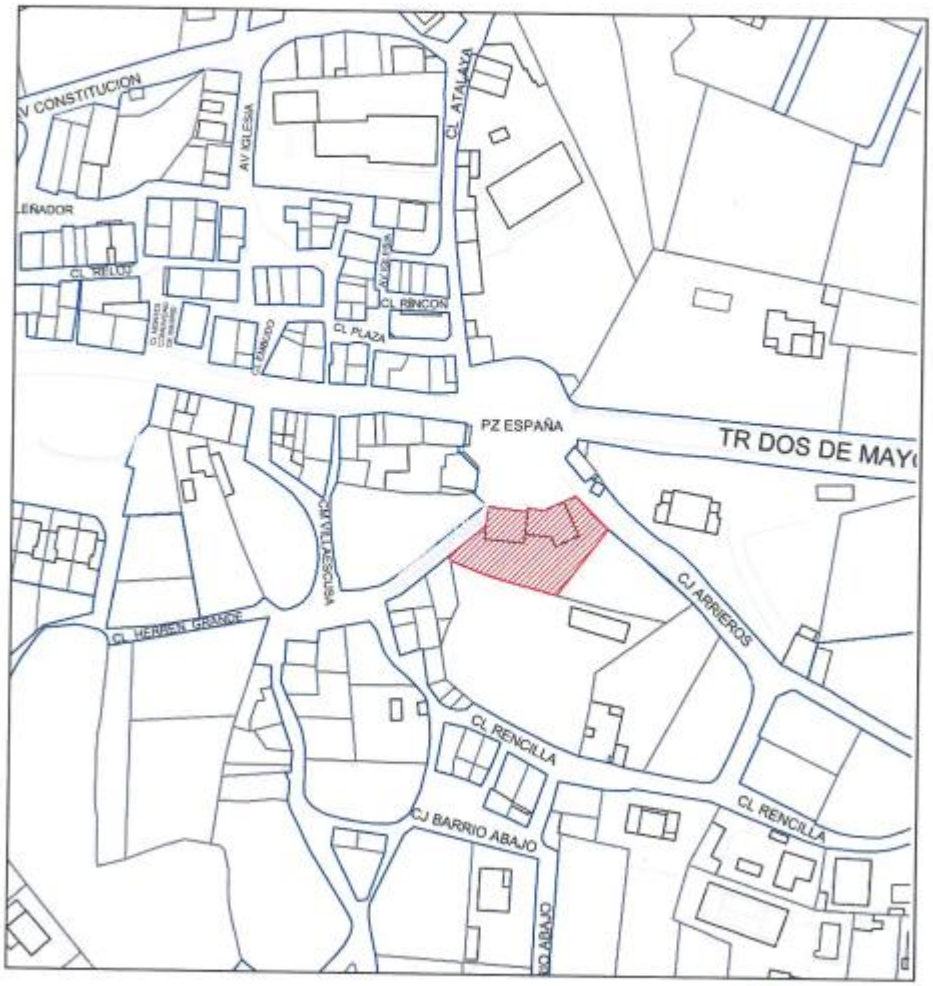
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **001** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' CASA CONSISTORIAL '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0355004UK9805N0001YY.

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0355004UK9805N0001YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ ESPAÑA 6 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 169 m2 **Año construcción:** 1960

Valor catastral: [2025]:	**66.091,17 €**
Valor catastral suelo:	9.165,09 €
Valor catastral construcción:	56.926,08 €

Titularidad:

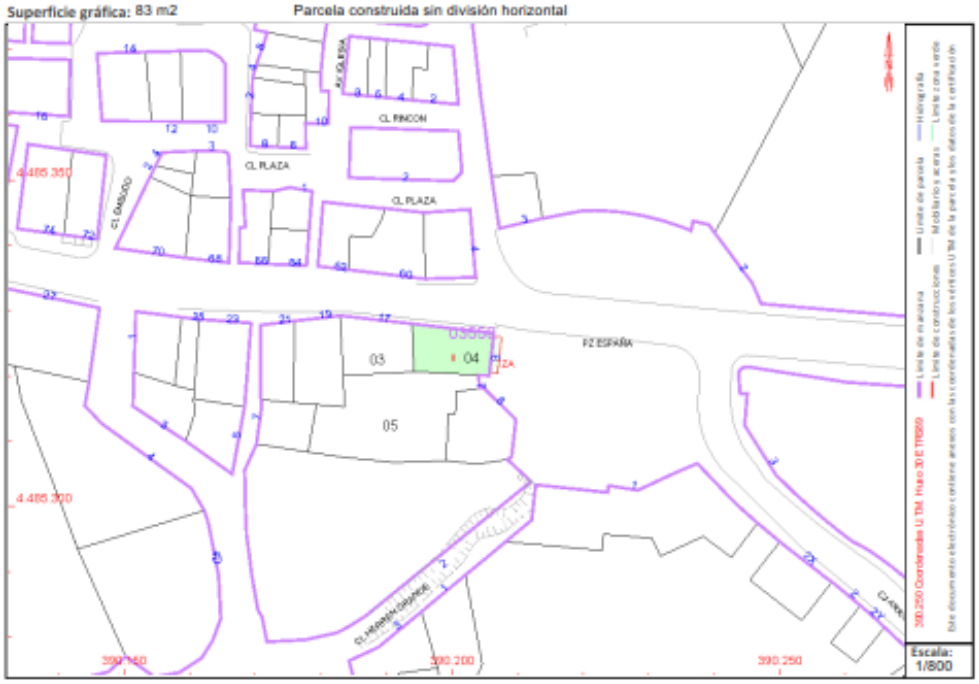
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	OFICINA	83	/01/01	PUBLICO	86

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 83 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4Y5Q66462M054HC8 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Hoja 1/2

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **003** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA BAJA '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: PATRIMONIAL

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: PZ. ESPAÑA, 6 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0355004UK9805N0001YY

Linderos:

FRENTE: Plz España.

FONDO: Parcela urbana 0355003.

DERECHA: Tr. Dos de Mayo.

IZQUIERDA: Parcela urbana 0355005.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: 1960 **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 83,00 m². **Superficie Construida:** 85,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta rectangular de 2 alturas.

Estructura: Muro de carga.

Fachada: Mampostería de piedra, Enfoscado.

Cubierta: Teja cerámica.

Solados: Pavimento cerámico.

Aplacados: No.

Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.

Carpintería: Aluminio.

Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **003** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA BAJA '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☑
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☑	**Gas:**	☐		

Destino: Planta baja: Oficina bancaria.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	19.981,51 €		
Valor de la Construcción:	51.211,22 €	**Valor del Suelo:**	747,00 €
Valoración Pericial/mercado:	51.958,22 €		
Valor de Reposición:	19.981,51 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales: Concesión administrativa acordada por Pleno de 30-01-2001 a favor de la Caixa S.A. Exp 99/2000.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

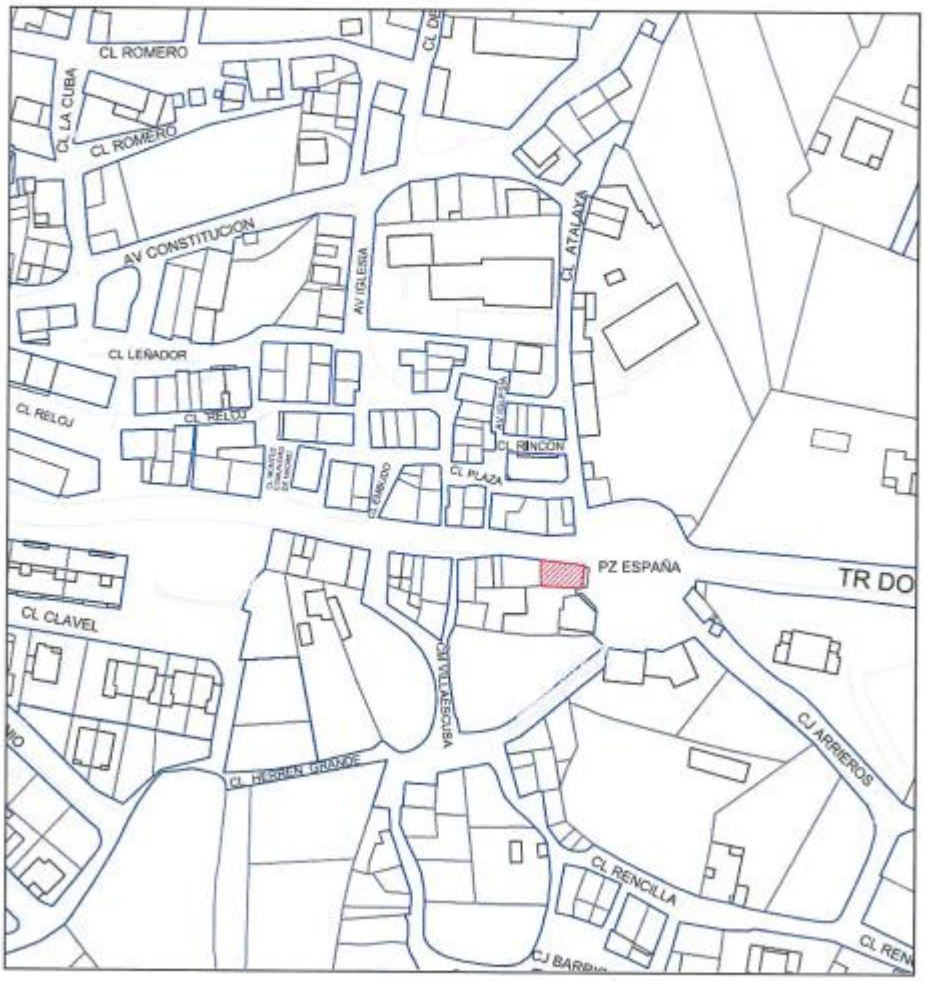
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **003** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA BAJA '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **004** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA PRIMERA '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: PZ. ESPAÑA, 6 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0355004UK9805N0001YY

Linderos:

FRENTE: Plz España.

FONDO: Parcela urbana 0355003.

DERECHA: Tr. Dos de Mayo.

IZQUIERDA: Parcela urbana 0355005.

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** EDIFICIO

Fecha Construcción: 1960 **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 83,00 m². **Superficie Construida:** 85,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta rectangular de 2 alturas.

Estructura: Muro de carga.

Fachada: Mamposteria de piedra, Enfoscado.

Cubierta: Teja cerámica.

Solados: Pavimento cerámico.

Aplacados: No.

Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura y alicatado en zonas humedas.

Carpintería: Aluminio.

Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **004** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA PRIMERA '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☑	**Calefacción:**	☑
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☑	**Gas:**	☐		

Destino: Planta primera: Centro de acceso público a internet y correos.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	19.981,51 €	
Valor de la Construcción:	51.211,22 €	**Valor del Suelo:** Por valorar.
Valoración Pericial/mercado:	51.958,22 €	
Valor de Reposición:	19.981,51 €	

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales: El valor del suelo está contemplado en la ficha del Local de la Antigua Casa Consistorial.

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

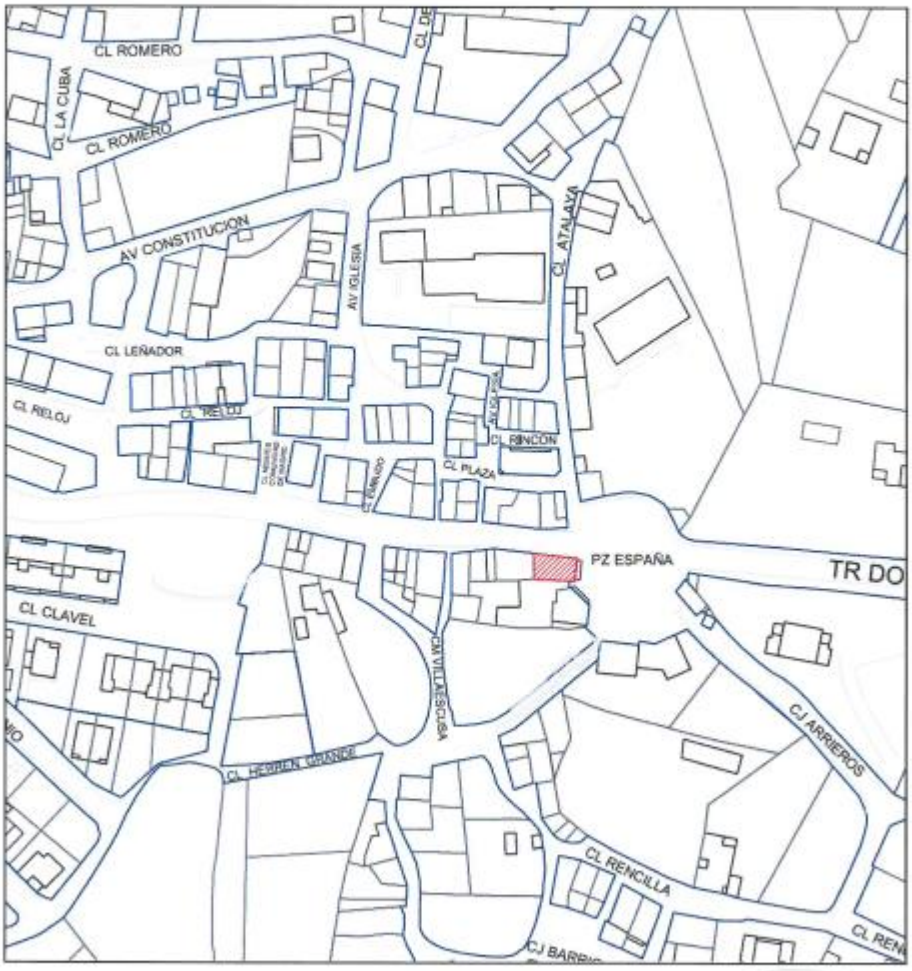
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **004** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ANTIGUA CASA CONSISTORIAL - PLANTA PRIMERA '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1500***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

0356002UK9805N0001HY.

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0356002UK9805N0001HY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV CONSTITUCION 11 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: AlmEst.UsoINDUS
Superficie construida: 117 m2 **Año construcción:** 1990

Valor catastral: [2025]:	22.770,34 €
Valor catastral suelo:	4.368,65 €
Valor catastral construcción:	18.401,69 €

Titularidad:

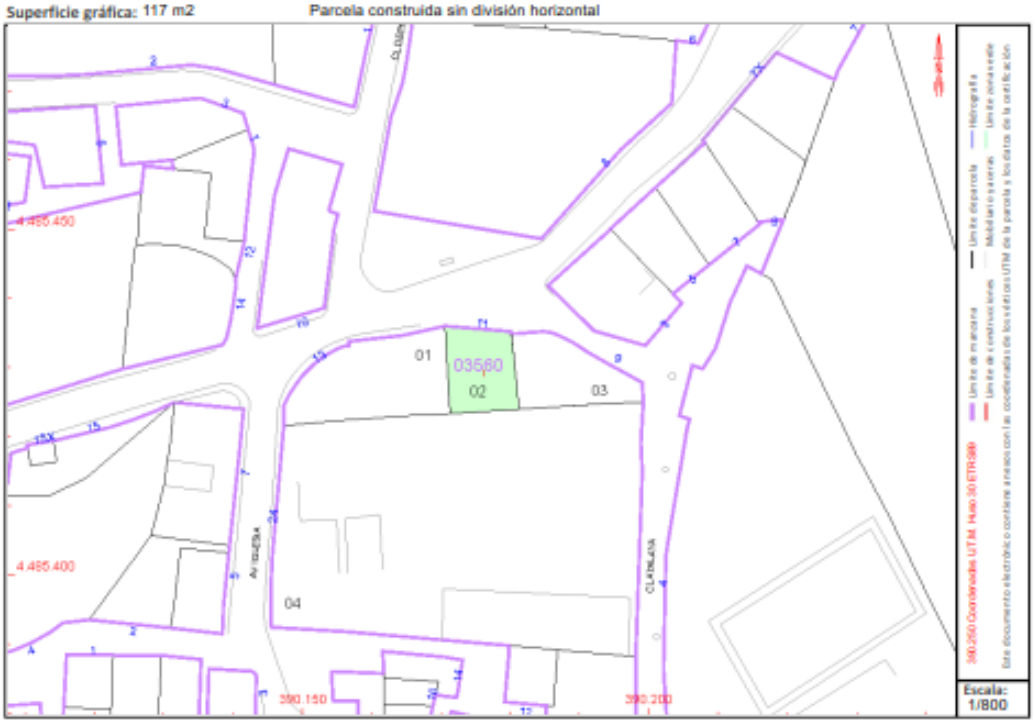
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA	P2815900B	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 28295 VALDEMAQUEDA [MADRID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	APARCAMIENTO	117			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 117 m2 Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 41D2K259TGD5R5Z3 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 07/01/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA 159/23
Finalidad: TRABAJO
Fecha de emisión: 07/01/2025

Certificación catastral. Titularidad del Ayuntamiento de Valdemaqueda. Fuente Sede Electrónica de Catastro y Ayuntamiento de Valdemaqueda.

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **002** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ALMACEN MUNICIPAL '**

Inscripción Registral:

Finca nº: **Tomo:** **Libro:** **Folio:** **Inscripción:**

Naturaleza Jurídica: DOMINIO PÚBLICO, SERVICIO PÚBLICO

Calificación: URBANA

SITUACION DEL INMUEBLE:

Vía Pública: AVD. CONSTITUCION, 11 **Localidad:** VALDEMAQUEDA

Referencia catastral: 0356002UK9805N0001HY

Linderos:

NORTE **FRENTE:** Avd. Constitución.

FONDO: Parcela urbana 0356004. Sur

DERECHA: Parcela urbana 0356001. Oeste

IZQUIERDA: Parcela urbana 0356003. Este

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN: **Categoría:** ALMACEN

Fecha Construcción: 1990 **Estado de Conservación:** BUENO

Superficie SOLAR: 117,00 m². **Superficie Construida:** 117,00 m².

Características de la Construcción:

Distribución: Edificio de planta rectangular.
Estructura: Muro de carga.
Fachada: Enfoscado y pintado.
Cubierta: Teja cerámica.
Solados: Hormigón.
Aplacados: No.
Revestidos: Enlucido de yeso acabado en pintura.
Carpintería: Chapa.
Observaciones:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **002** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ALMACEN MUNICIPAL '**

Otros servicios:

Agua:	☑	**Luz:**	☑	**Teléfono:**	☐	**Calefacción:**	☐
Montacargas:	☐	**Aire Ac.:**	☐	**Gas:**	☐		

Destino: Almacen de herramientas.

Acuerdo: **Fecha acuerdo:**

DERECHOS:

Reales constituidos a su favor: No.

Reales que gravan el inmueble: No.

Personales constituidos: No.

Adquisición: Construcción propia.

Coste de la adquisición: **Fecha adquisición:**

VALORACION:

Valor Catastral del inmueble:	18.572,29 €		
Valor de la Construcción:	11.437,00 €	**Valor del Suelo:**	1.053,00 €
Valoración Pericial/mercado:	12.490,00 €		
Valor de Reposición:	14.508,00 €		

APROVECHAMIENTOS Y MEJORAS:

Frutos y rentas:

Tipo mejoras:

Coste de mejoras: **Fecha mejoras:**

Notas adicionales:

INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a;

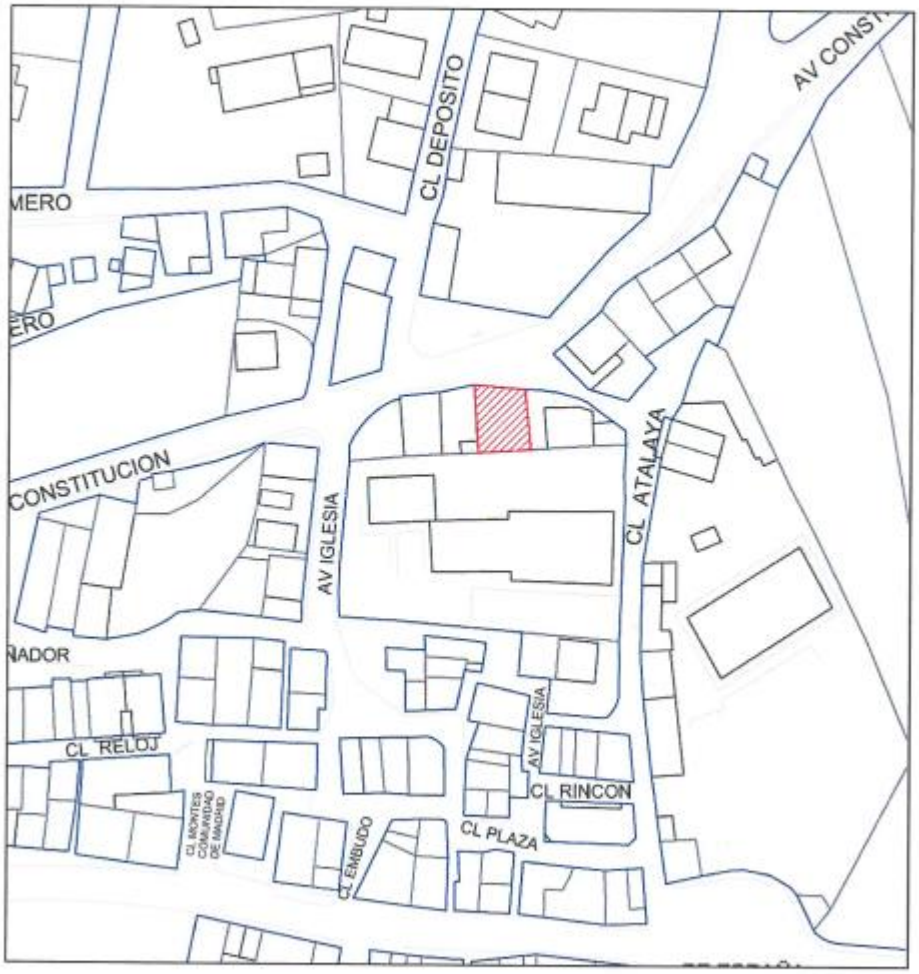
Epígrafe 1-INMUEBLES

AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA **INVENTARIO: INMUEBLES URBANOS**

REFERENCIA: EPÍGRAFE: **1A** Nº ORDEN: **002** Fecha: 05/07/2007

Nombre del inmueble: **' ALMACEN MUNICIPAL '**

PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ZONA URBANA. ***Escala: 1/1000***



INVENTARIO DE BIENES Y PATRIMONIO
EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA

Rúbrica del Secretario/a:

Ficha del Inventario municipal. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda

2.4. Situación actual del ámbito.

El ámbito de la presente modificación puntual dispone de todos los servicios urbanísticos en su entorno para todas las parcelas; abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, y por su ubicación se encuentra totalmente integrado en su trama urbana y rodeado de suelo urbano consolidado como se justificará más adelante (en relación con los suelos de la UE-11 para categorizarse como Suelo urbano Consolidado)

2.4.1. Situación actual del sub-ámbito 1

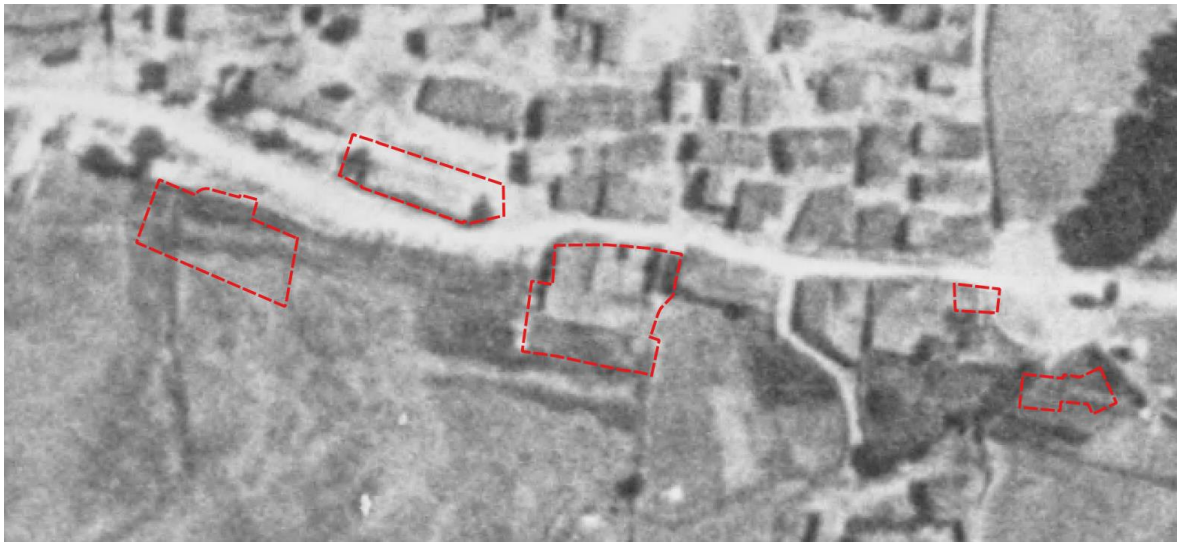
En la actualidad, el Sub-ámbito 1, como se ha dicho anteriormente se encuentra parte en Suelo Urbano consolidado calificado como Red Viaria y otra parte en suelo urbano no consolidado delimitado por la Unidad de Ejecución – 11.

La zona calificada como Zona verde y espacios libres en la Unidad de Ejecución – 11 denominada Plaza de las familias se encuentra urbanizada, con acerado, abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público donde además se han instalado contenedores de basuras soterrados.

Plaza de las Familias. Vista desde Travesia 2 de Mayo. Fuente: Elaboración Propia

A lo largo de los años la plaza de las familias no ha sido utilizada como zona verde y espacios libres al encontrarse a distinto nivel. Esta plaza se asfalto para tener un uso multifuncional con edificaciones no fijas (para uso de comercio-mercadillo, container para actividades de niños y adultos, etc.). A continuación, se adjunta una serie de ortofotos históricas para ver la evolución edificatoria de la Plaza de las Familias:

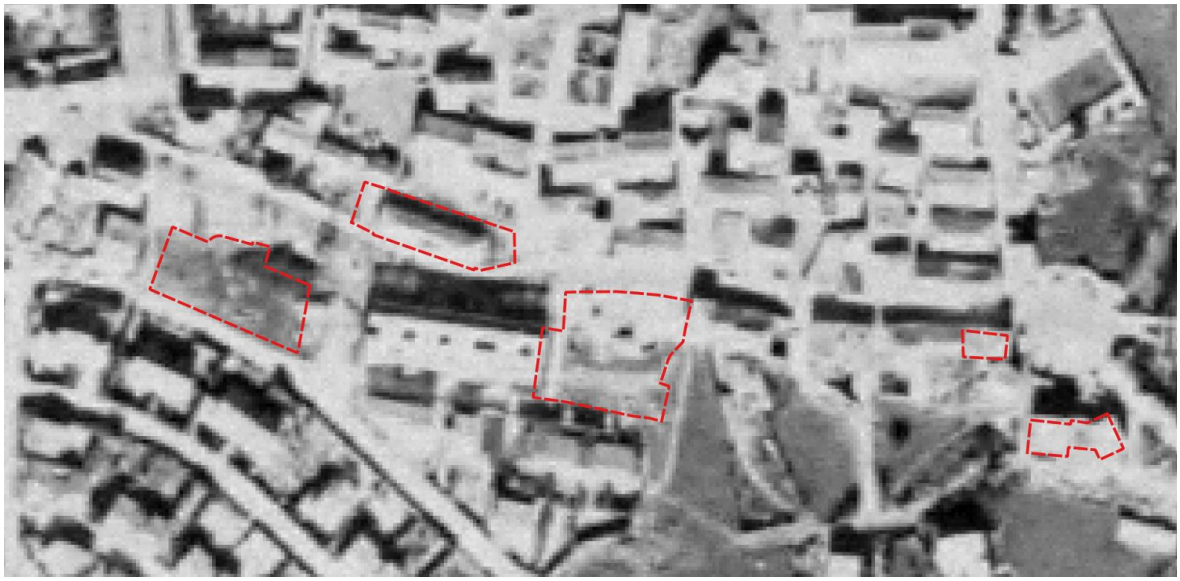
Desde 1956, en la Plaza de las Familias se encontraban edificaciones de uso permanente. Estas edificaciones han estado a lo largo de los años hasta el año 1996.



Ortofoto año 1956. Fuente: Ortofoto históricas de la CAM.

Ortofoto año 1975. Fuente: Ortofoto históricas de la CAM.

A partir del año 1997 se empieza el proceso de ejecución de la conexión de la calle Clavel con la travesía 2 de mayo de Norte a Sur, en la zona calificada como uso residencial multifamiliar.



Ortofoto año 1997. Fuente: Ortofoto históricas de la CAM.

Ortofoto año 1998. Fuente: Ortofoto históricas de la CAM.

En el 2009, este año se formalizó con acuerdo del ayuntamiento con fecha de 31 de marzo de 2009, como Plaza de las Familias y fue calificado en las NNSS de 1996 como Zona verde y espacios libres.

Aún así, en el 2004 se empiezan a comprobar edificaciones de uso temporal en la Plaza de las Familias, sin usarse en ningún momento de la trayectoria histórica como uso de zona verde y espacios libres.

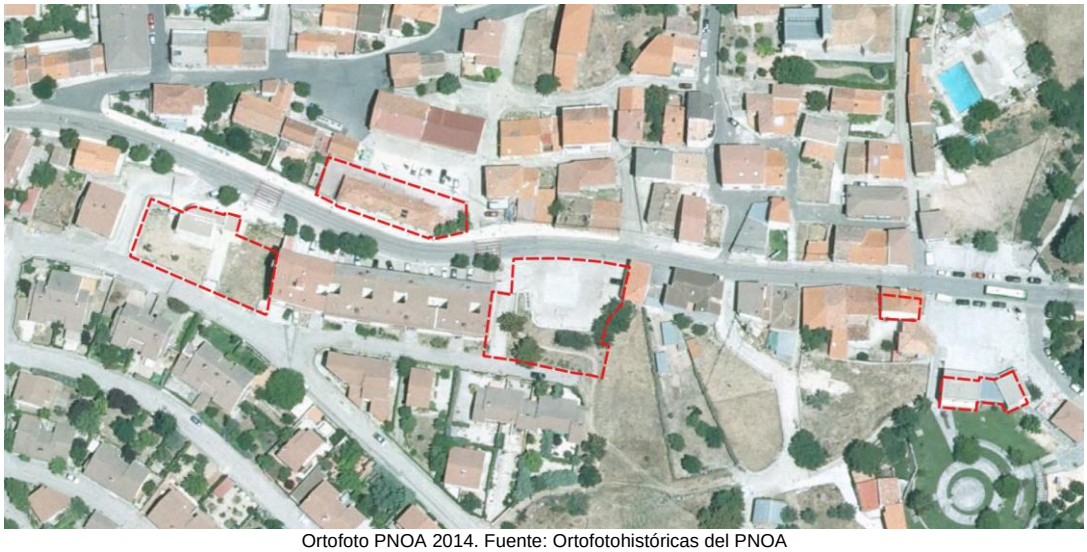
Ortofoto PNOA 2004. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

En el 2006 el sub-ambito 1 se encuentra como está actualmente, sin ningún tipo de modificación desde ese año y con edificaciones temporales para uso de equipamientos (mercadillo, container para uso de fiestas, eventos y actividades para adultos y niños, aparcamiento, etc.).

Ortofoto PNOA 2006. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

Ortofoto PNOA 2008. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

Ortofoto PNOA 2011. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA



Ortofoto PNOA 2014. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

Ortofoto PNOA 2017. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

Ortofoto máxima actualidad. Fuente: Ortofotohistóricas del PNOA

Por lo tanto, se concluye que la plaza de las familias siempre se realizó para un uso de equipamientos de forma temporal. Esto sucede por la demanda actual que existe en el municipio de Valdemaqueda para incorporar un uso multifuncional de equipamiento.

La zona calificada como Residencial se encuentra actualmente ejecutada un viario de conexión entre la travesía 2 de mayo y la Calle Clavel. Esta conexión es óptima para el buen funcionamiento del tráfico rodado del municipio.

Este viario es necesario establecerla en el ordenamiento urbanístico, por lo que se prevé incorporar adaptándola en esta Modificación Puntual.

Vista del viario desde travesía del Dos de Mayo. Suelo calificado en las NNSS como residencial. Fuente: elaboración Propia.

La zona sur del ámbito 1, que no se encuentra en la Unidad de Ejecución 11, está clasificado como suelo urbano consolidado como Red viaria. Esta zona se encuentra con un desnivel de 6 metros. La calle actualmente se encuentra sin continuidad.

Foto desde la plaza de las Familias

Foto desde la C/ Clavel (sin continuidad)

Por lo tanto, después de la situación actual del Sub-ámbito 1, se concluye que es necesario adecuar el ordenamiento urbanístico a la realidad física del ámbito de la siguiente manera:

- Incorporar la plaza de las familias el uso de equipamientos para la ejecución de un equipamiento funcional con doble nivel y entrada por la travesía 2 de mayo y Calle Clavel.
- Calificar la calle existente de conexión de la calle clavel y travesía de dos de mayo como Red viaria.
- Calificar parte de los suelos de la plaza de las Familias como Zona verde y espacio libre público. En el municipio de Valdemaqueda es necesario áreas de descanso con un radio menor de 200 metros para la población envejecida del municipio. Por lo tanto, es necesario incorporar en el sub-ámbito 1 una zona Verde o espacio libre topográficamente plana.

2.4.2. Situación actual del sub-ámbito 2

En la actualidad, el Sub-ámbito 2, como se ha dicho en el punto anterior se encuentra en suelo urbano consolidado calificado como extensión de casco (B-3). Esta parcela se encuentra urbanizada con acerado, abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público.

En la actualidad, esta parcela al ser de titularidad municipal se utiliza para aparcamiento de los vehículos municipales de Valdemaqueda.

Situación actual de la parcela del sub-ámbito 2. Fuente: Elaboración Propia.

Por lo tanto, esta parcela se encuentra como almacenamiento y aparcamiento de los servicios municipales de Valdemaqueda, hasta el momento de ejecutar su edificación.

En los años de vigencia del planeamiento general no se ha desarrollado ni ejecutado la demanda de viviendas de protección pública en esta parcela ya que la tipología de vivienda es Unifamiliar y solo se pueden efectuar 3 viviendas.

La demanda del ayuntamiento de Valdemaqueda es la creación de vivienda pública y la parcela situada en el sub-ámbito 2 tiene una ordenanza particular de residencial unifamiliar, donde se pueden solo efectuar 3 viviendas. Esta parcela es apta para ejecutar y desarrollar dichas viviendas de protección pública, pero la tipología edificatoria (Residencial unifamiliar) no es óptima para el tipo de vivienda con algún tipo de protección.

En consecuencia, la modificación puntual propone el cambio de calificación de la parcela a la ordenanza particular de residencia multifamiliar (Ordenanza A - Casco Antiguo)

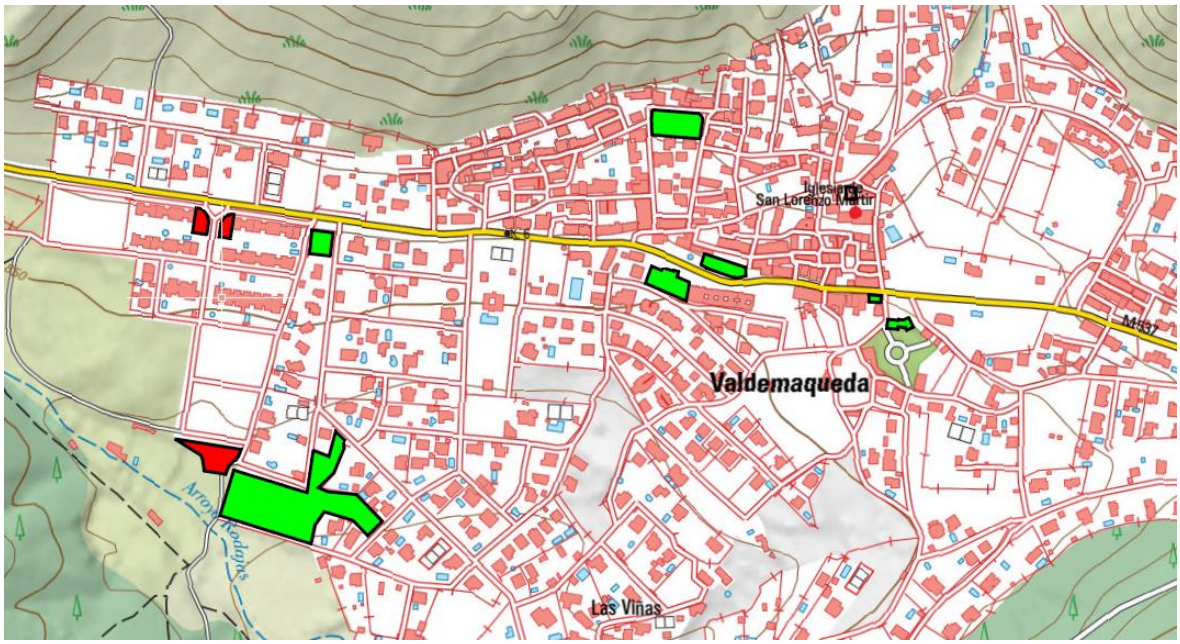
2.4.3. Situación actual de los equipamientos existentes y su ocupación.

En la actualidad los equipamientos existentes del municipio de Valdemaqueda se encuentran en la gran mayoría ocupados por la edificación.

Estas parcelas se encuentran todas en suelo urbano consolidado y disponen de todos los servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones) por su ubicación totalmente integrada y rodeada en la trama urbana de Valdemaqueda.

De la totalidad de parcelas de suelo urbano consolidado afectadas por esta modificación puntual, 7 parcelas se encuentran consolidadas y edificadas y 3 se encuentran consolidadas, pero sin edificar.

A continuación, se adjuntan gráfico y tabla del estado actual y el grado de consolidación de las parcelas calificadas como red de equipamientos y afectadas por esta modificación puntual.



REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	USO	
9556114UK8895N0001KU	319	Equipamiento	Suelo Vacante
9655501UK8895N0001MU	251	Equipamiento	Suelo Vacante
9653901UK8895S0001YG	975	Equipamiento	Suelo Vacante
9853105UK8895S0001JG	7.002	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo
0156613UK9805N0001DY	852	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"
0156408UK9805N0001PY	574	Equipamiento	Casa de La Cultura
0157501UK9805N0001WY	1.257	Equipamiento	Casa de Niños. Escuerla Infantil
0356002UK9805N0001HY	117	Equipamiento	Aparcamiento
0355004UK9805N0001YY	83	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"
0355414UK9805N0001HY	308	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda

Grado de desarrollo edificatorio y estado actual de la red de equipamientos afectados por la Modificación Puntual. Fuente: Elaboración Propia

Uno de los objetivos de la modificación puntual es la creación de un nuevo equipamiento público e implantarlo en los suelos de titularidad municipal de Valdemaqueda.

De los suelos que se encuentran vacantes para su construcción de este equipamiento multifuncional se encuentran calificadas como uso pormenorizado de equipamiento docente y equipamiento comercial (Plan Parcial de SAU-1). Además, la superficie de las parcelas con referencia catastral 9556114UK8895N0001KU y 9655501UK8895N0001MU es imposible materializar ningún tipo de equipamiento ya que la superficie es menor de las condiciones necesarias que se necesitan para un equipamiento multifuncional o genérico.

La parcela 9653901UK8895S0001YG es una parcela irregular que al dará cumplimiento de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza particular de las NNSS 1996 es imposible materializar un equipamiento Multifuncional o genérico.

Por lo tanto, el objetivo de esta modificación puntual es la creación de un nuevo equipamiento multifuncional o genérico en la trama urbana de Valdemaqueda en un suelo de titularidad municipal siendo el óptimo la parcela situada en la actualidad en la plaza de las familias (sub-ámbito 1 de la modificación puntual).

2.4.4. Infraestructuras existentes.

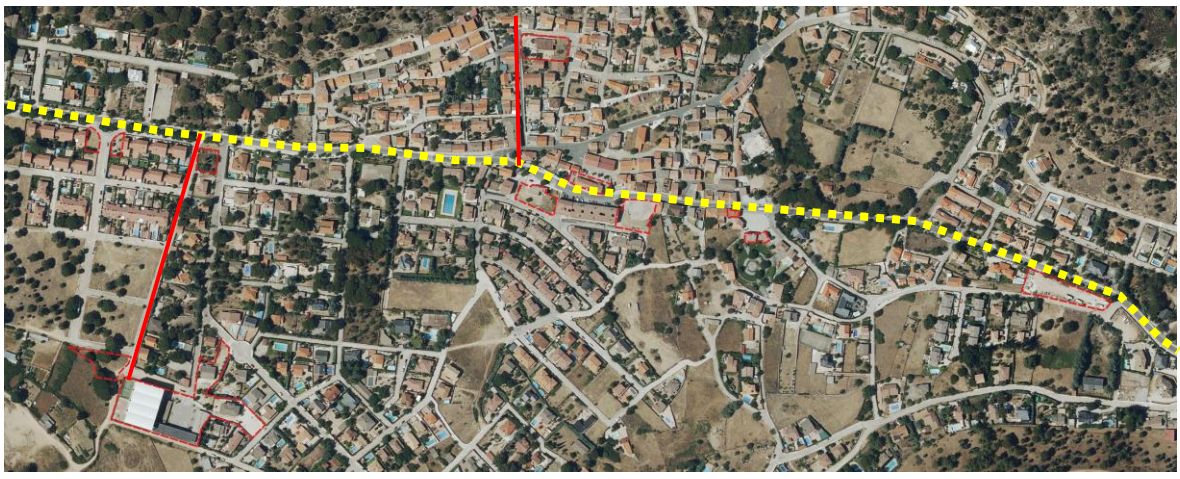
Como ya se ha comentado antes los suelos afectados por la modificación puntual se encuentran en trama urbana y actúan sobre suelo urbano, contando con todos los servicios de infraestructuras.

2.4.4.1. Red viaria y conexiones.

El ámbito de la Modificación puntual está en su gran mayoría comunicados con la travesía 2 de mayo (M-537), eje central del crecimiento de Valdemaqueda; conectando el municipio de Este a Oeste.

Las parcelas de los sub-ámbito 1 y 2 están conectadas por esta carretera, además conecta también con la mayoría de la red de equipamientos de Valdemaqueda afectados por esta modificación puntual.

La parcela de la red de equipamientos de los usos educativos con referencia catastral 9853105UK8895S0001JG y 0157501UK9805N0001WY se encuentran colindantes a la Travesía 2 de mayo con conexiones directas en viario de coexistencia.



En amarillo M-537 (carretera principal CAM) y en rojo viario de coexistencia de la trama urbana de Valdemaqueda. Red viaria principal y conexiones. Fuente: Elaboración Propia

2.4.4.2. Red de abastecimiento de Agua.

El servicio de abastecimiento de agua a Valdemaqueda está encomendado a Canal de Isabel II Gestión de acuerdo con el *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua para consumo humano entre la comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemaqueda, suscrito el 6 de junio de 2012.*

De acuerdo con la documentación del Cana de Isabel II, facilitada por el ayuntamiento de Valdemaqueda, la red de aducción y abastecimiento municipal contiene los siguientes elementos principales:

2.4.4.2.1. Aducción y sistema de tratamiento.

El municipio se abastece con recursos procedentes del Embalse de la Aceña situado en el río del mismo nombre en el término municipal de Pereguinos.

No existe una estación de tratamiento ETAP dentro del municipio de Valdemaqueda. El agua distribuida a toda la zona urbana del municipio proviene de la **ETAP de La Aceña**, con capacidad de tratamiento de 468 m³/día y con un depósito regulador de 43.000 m³/día. Desde allí se transporta a los depósitos de Valdemaqueda, situados al norte del casco urbano a cota de 940 m, mediante una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro.

La Red de Abastecimiento de Agua en el Término Municipal de Valdemaqueda ha tenido un consumo, en el último año 2021, de **90.372 m³/año.**

2.4.4.2.2. Almacenamiento

Existe un depósito de almacenamiento de agua potable en el municipio con una **capacidad total de almacenaje de 750 m³/día.** Este depósito se encuentra en una cota alta garantizando una presión suficiente para el núcleo urbano de Valdemaqueda.

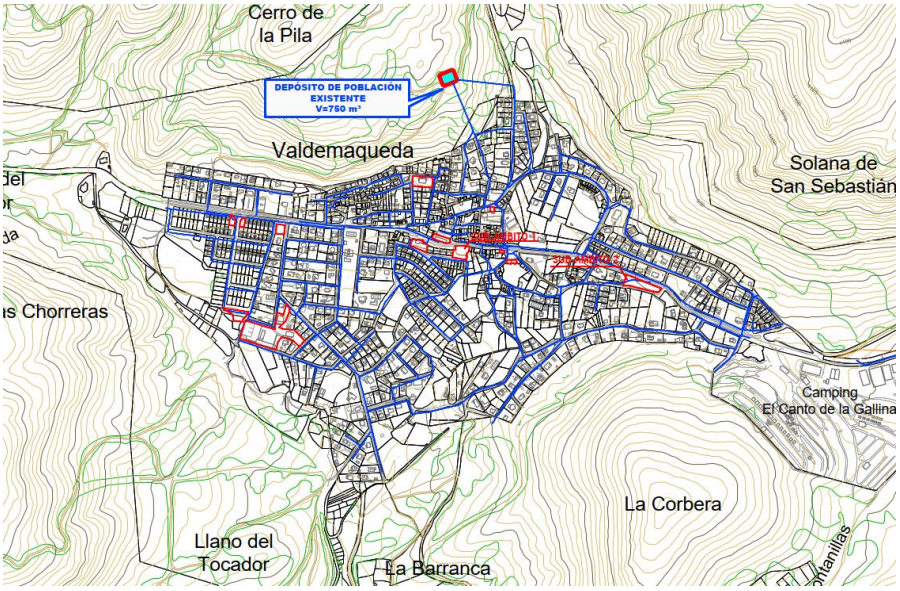
Depósitos de agua que abastecen a Valdemaqueda y su localización. Fuente: Google MAPS.

2.4.4.2.3. Red de distribución

La conducción hasta la trama urbana de Valdemaqueda se realiza mediante diversas tuberías de Fundición Dúctil de 500 a 200 mm de diámetro, que discurre desde el citado depósito por el camino de los del depósito para conectar en una red mallada por el municipio con tuberías de fundición Dúctil en su mayoría con diversos diámetros; grafiados en los planos de Infraestructuras del documento.

En relación con los suelos afectados de la modificación puntual todos los suelos tienen infraestructuras existentes de abastecimiento de agua para ser conectados directamente a la red de distribución.

A continuación, se adjunta extracto del plano de la red de abastecimiento de agua:



Red de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación del Canal de Isabel II.

2.4.4.3. Red de saneamiento de Agua.

La red de Saneamiento es de tipo unitario, recogiendo aguas residuales, tanto domésticas como industriales y pluviales, teniendo todas las viviendas acometidas de red.

El servicio de saneamiento de Valdemaqueda se presta de la siguiente forma:

- Servicio de alcantarillado por el Ayuntamiento de Valdemaqueda.
- Servicio de depuración: por el Canal de Isabel II.

2.4.4.3.1. Red principal de evacuación de aguas.

La red de alcantarillado es de tipo unitario, recogiendo tanto las aguas residuales como pluviales. La red de colectores discurre mayoritariamente por viarios públicos siguiendo la pendiente natural de terreno en sentido norte-sur, sin necesidad de instalaciones de bombeo. Los colectores están constituidos por tuberías de diámetro variable entre los 200 mm de algunos tramos de cabecera hasta los 800 mm de colector general que recoge los vertidos de la totalidad del casco urbano.

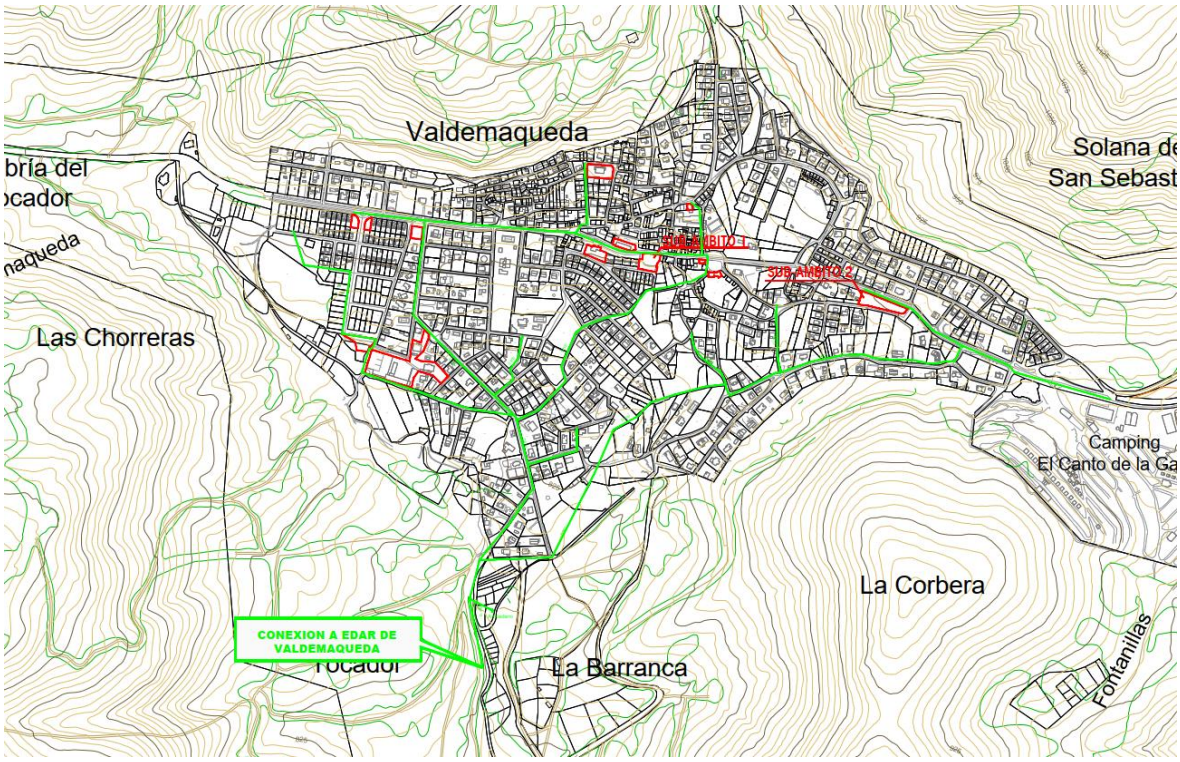
2.4.4.3.2. Depuración y vertido.

Canal de Isabel II se encarga de la gestión del colector general que recoge el vertido de todo el casco y discurre paralelo al Arroyo de las Chorreras hasta llegar a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Valdemaqueda. Este colector está constituido inicialmente por tubo de 800 mm de diámetro. Tras un aliviadero existente cercano a la cabecera del colector, este continua con una tubería de 400 mm de diámetro.

La EDAR de Valdemaqueda es una instalación diseñada para un caudal diario de 800 m³ y 4.000 habitantes equivalente. Cuenta con desbaste, desarenado, decantación primaria, tratamiento secundario por biocilindros y decantación secundaria. Para su suministro eléctrico dispone de paneles fotovoltaicos. El vertido se realiza en el Arroyo de las Chorreras o de las Chaparras.

El vertido cuenta con preceptiva autorización de la confederación Hidrográfica del Tajo a favor del titular de la instalación (Canal de Isabel II) con un vertido máximo anual de 292.000 m³, equivalente a 800 m³ diarios.

EDAR de Valdemaqueda y su localización en el municipio. Fuente: Google MAPS.



Red de Saneamiento de Agua de Valdemaqueda. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Valdemaqueda y Canal de Isabel II.

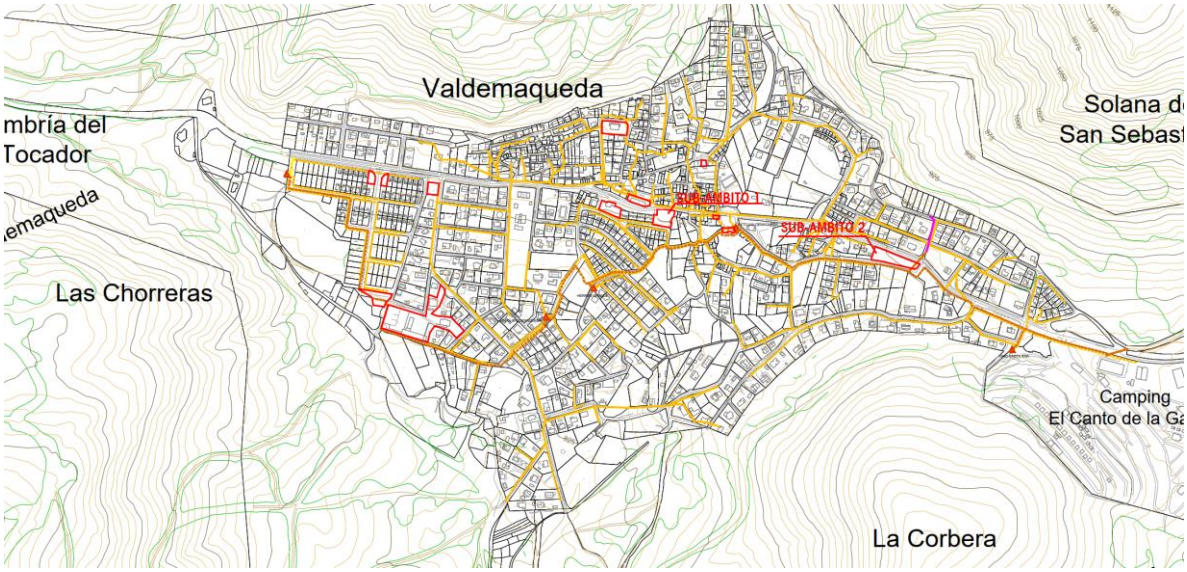
2.4.4.4. Red de energía eléctrica y alumbrado público

En el término municipal de Valdemaqueda se realiza por Iberdrola Distribución S.A.U. En la actualidad el municipio es suministrado a través de una línea de media tensión aérea procedente de Robledo de Chavela.

Esta subestación tiene una fase inicial un transformador de 50 mVA a la tensión de 20 kV, siendo la tensión de suministro de 220 kV. En su evolución final dispone de un sistema de 220 kV, con un total de 48 posiciones agrupadas en tres módulos de celdas de interior.

Actualmente el techo de demanda eléctrica se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

Uso	Uso Global	Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia (kW)
Suelo Urbano Consolidado Residencial	Residencial	773	9,2 KW/viv	7.111,6 kW



Red de Energía eléctrica. Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos del Ayuntamiento de Valdemaqueda.

2.4.4.5. Red de Telecomunicaciones y telefonía

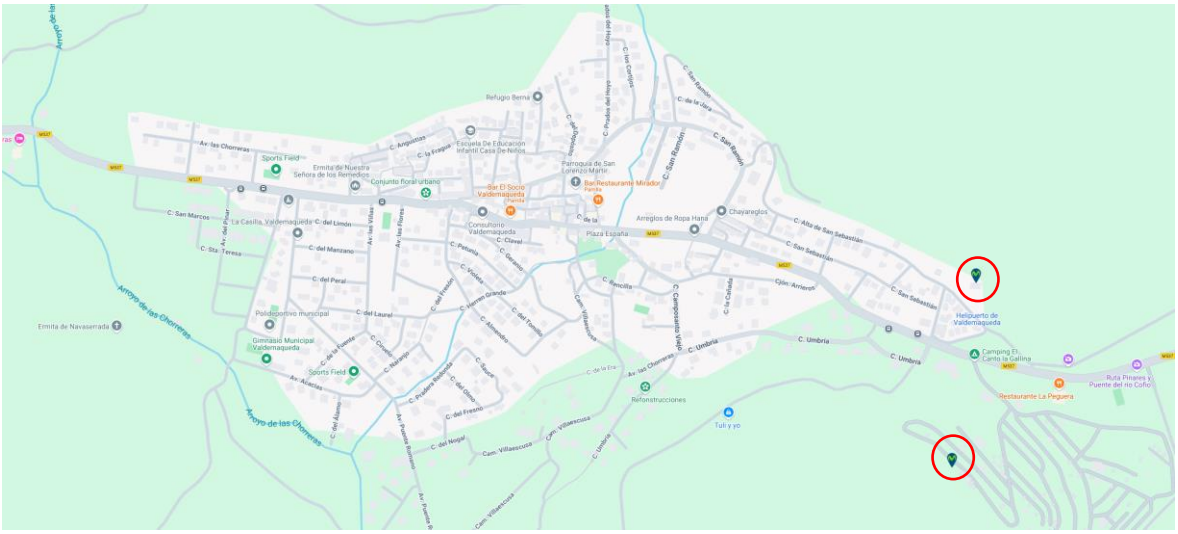
La demanda de líneas de telefonía fija de Valdemaqueda ha ido siendo ajustada por TELEFÓNICA de acuerdo con las necesidades gradualmente creciente en los últimos años.

Conforme a los datos recogidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital en su informe de junio de 2023 sobre cobertura de banda ancha, Valdemaqueda dispone de una cobertura de red fija del 100% en 100 Mbps, que se incrementa al 98,57% para 30 Mbps. En cuanto a la telefonía móvil disponen de cobertura 4G y 5G en el 100% y 64,64 % respectivamente en el municipio.

Las líneas telefónicas del Termino Municipal de Valdemaqueda están gestionadas por TELEFÓNICA. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio.

De acuerdo con los datos de Ministerio indicado, existen las siguientes antenas de telefonía móvil en el ámbito urbano del municipio:

- 2 antenas Compañía TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U.



Antenas telefónicas del Municipio de Valdemaqueda. Fuente: https://antenasgsm.com/

Actualmente el techo de la demanda potencial de líneas de telefonía fija, se puede estimar de manera orientativa con el siguiente estándar:

Uso	Uso Global	Viviendas	Dotación (lineas/viv)	Demanda Lineas
Suelo Urbano Consolidado Residencial	Residencial	773	1,5 KW/viv	1.160

2.5. Afecciones Ambientales y Sectoriales.

2.5.1. Afecciones sectoriales.

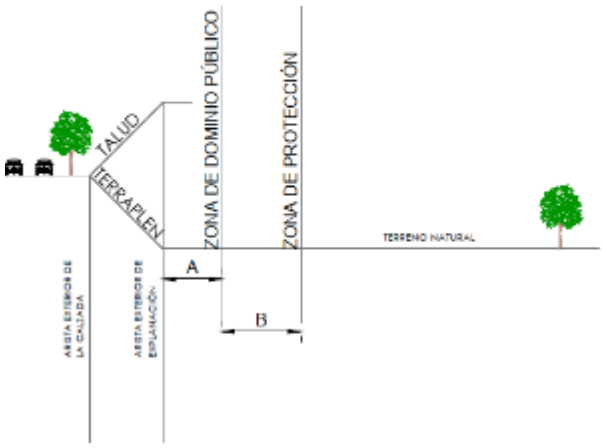
2.5.1.1. Carreteras autonómicas.

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Carreteras de las Comunidad de Madrid

Afecciones (Artículo 30 Ley 3/1991).

- Dominio Público
  - Autopistas y autovías – 8 metros
  - Carreteras – 3 metros
  - Carreteras en trama urbana – Hasta la alineación de la edificación
- Zonas de Protección
  - Autopistas y Autovías – 25 metros
  - Carreteras integradas en la red principal y resto-15 metros

CARRETERA	A	B	C	D
M-100	3 metros	15 metros		



Afecciones de carreteras Autonómicas. Fuente: Reglamento 29/1993. Elaboración Propia

2.5.1.2. Aguas

- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 abril, Aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Afecciones.

- Zona de Dominio Público: (Art. 2 RDL 1/2001).

  Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

  - Aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
  - Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - Lechos de lagos y lagunas y los de embalses superficiales en cauces públicos.
  - Acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
  - Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

- Zona de Servidumbre: (Art. 6 RDL 1/2001 y 7,8 Reglamento Agua).

  Los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces, están sujetos, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de **5 metros de anchura**, para uso público que se regulará reglamentariamente.

- Zona de Policía: (Arts. 9 y 78 Reglamento Agua).

  Los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces, están sujetos, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de **100 metros de anchura** en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Esquemas afecciones Ley 1/2001, de aguas. Elaboración Propia

2.5.1.3. Instalaciones eléctricas

- Real decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, Regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07 líneas aéreas con conductores desnudos.

Afecciones.

Se aplicarán los siguientes retranqueos para al paso por zonas en las condiciones más desfavorables del conductor partiendo de la siguiente distancia mínima:

1,5+Del (Tabla 15 de la ITC-LAT-07) en metros con un mínimo de 2 metros.

En función de lo anterior se puede generalizar:

- LÍNEAS DE 400 Kv **30 m**
- LÍNEAS DE 220 Kv **25 m**
- LÍNEAS DE 132 Kv **20 m**
- LÍNEAS DE 45-66 Kv **15 m**
- LÍNEAS < 15 Kv **10 m**

Así mismo, de acuerdo con el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, podemos diferenciar:

- Servidumbre de paso aéreo: vuelos, postes, torres o apoyos fijos para los cables y su puesta a tierra, paso o acceso, ocupación temporal de terrenos.
- Servidumbre de paso subterráneo: Ocupación del subsuelo con cables y dispositivos necesarios, paso o acceso y ocupación temporal.

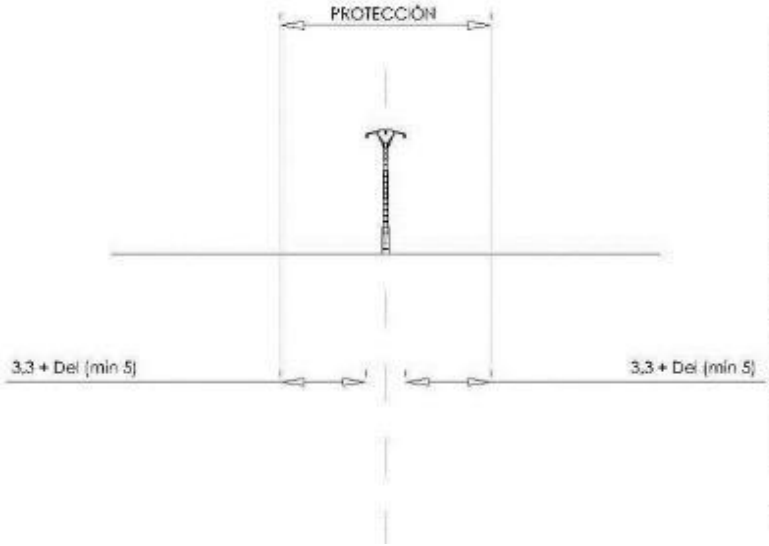


Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas.	
Tensión más elevada de la red (kV)	Del (m)
3,6	0,06
7,2	0,09
12	0,12
17,5	0,16
24	0,22
30	0,27
36	0,35
52	0,60
72,5	0,70
123	1,00
145	1,20
170	1,30
245	1,70
420	2,80
Distancia: 3,3+D si Distancia mínima: 5 m	

* Aplicado en las condiciones más desfavorables, según apartado 5.12 de la ITC - LIAT - 07

2.5.2. Afecciones ambientales.

2.5.2.1. ZEPA (ES0000056) Encinares del río Alberche y río cofio y ZEC (ES3110007) cuencas y encinares de los ríos Alberche y Cofío

Se localiza en la misma zona que la ZEC, ocupando todo el término municipal de Valdemaqueda.

La ZEPA Encinares de los ríos Alberche y Cofio tiene una superficie total de 83.156 Ha. La importancia de esta zona radica en la calidad que posee, ya que conserva un interesante patrimonio natural con formaciones y especies en buen estado de conservación representativas de la Comunidad de Madrid, a pesar, de las cercanías de la capital. Esta calidad se pone de manifiesto en que el 54% de su superficie representa hábitats de interés europeo, destacando por su mayor extensión las formaciones de *Quercus* sp. (*Q. ilex* y *Q. suber*), las dehesas y bosquetes de *Q. ilex* y los pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos (pino carrasco – *P. halepensis*-, pino piñonero – *P. pinea*- y pino resinero –*P. pinaster*-, principalmente).

Esta calidad ambiental se traduce en calidad faunística ya este espacio alberga especies nidificantes tan singulares como el águila imperial ibérica (*Aquila heliaca adalberti*), el buitre negro (*Aegypius monachus*), la cigüeña negra (*Ciconia nigra*)y el topillo de cabrera (*Microtus cabrerae*). Asimismo resulta de importancia para los Quirópteros ya que actúa como zona de refugio de diversas especies forestales. Y es u área residual de distribución del lince ibérico (*Lynx pardina*), especie endémica y prioritaria.

La fauna piscícola, aunque diversa, es el grupo que peor estado de conservación presenta debido a la alta contaminación de las aguas por vertidos frecuentes (urbanos e industriales) y a la escasa capacidad de depuración que presenta debido a la reducción de su caudal en la época de estiaje. Podemos encontrar especies como la boga (*Chondrostoma polylepis*), el calandino (*Rutilus alburnoides*), la pardilla (*Rutilus lemmingii*) y la colmilleja (*Cobitis taenia*).

El Decreto 36/2010, de 1 de julio, declara Zona de Especial Conservación (ZEC) el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y aprueba el Plan de Gestión del Espacio Protegido Red Natura 2000 denominado “Cuencas y encinares de los ríos Alberche y Cofio”.

Esta ZEC ocupa un total de 82.981Ha. El límite incluye el LIC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” (ES3110007) y se corresponde también con la ZEPA “Encinares de los ríos Alberche y Cofio”, que destaca por su calidad y por las formaciones y especie representativas de la Comunidad de Madrid que reúne, como ya se ha comentado en el apartado anterior.

El Plan de Gestión de las “Cuencas y encinares de los ríos Alberche y Cofio” incluye la siguiente zonificación: zona de conservación prioritaria, zona de protección y mantenimiento de usos tradicionales y zona de uso general.

Las zonas identificadas dentro del del municipio de Valdemaqueda son las siguientes:

- Zona A. Conservación prioritaria.
- Zona B. Protección y mantenimiento de los usos tradicionales.
- **Zona C. Uso General.**

Los suelos de la Modificación puntual están afectados por la zona C. Uso General donde se trata de zonas de menor valor ambiental y más antropizadas por la existencia de núcleos urbanos, o áreas próximas a los mismos, instalaciones industriales, infraestructuras, actividades económicas intensivas. En Valdemaqueda esta Zona C ocupa todo el límite norte del casco urbano y la zona oriental del casco urbano y la zona oriental y occidental de la carretera M-537, así como los terrenos hacia el suroeste del arroyo de las chorreras, al sureste del núcleo urbano.

Con carácter general, esta zona incluye los territorios más intervenidos y con menor interés ambiental y, por tanto, con mayor capacidad para acoger actividades socioeconómicas de mayor intensidad que en las anteriores.

2.6. Análisis socioeconómico

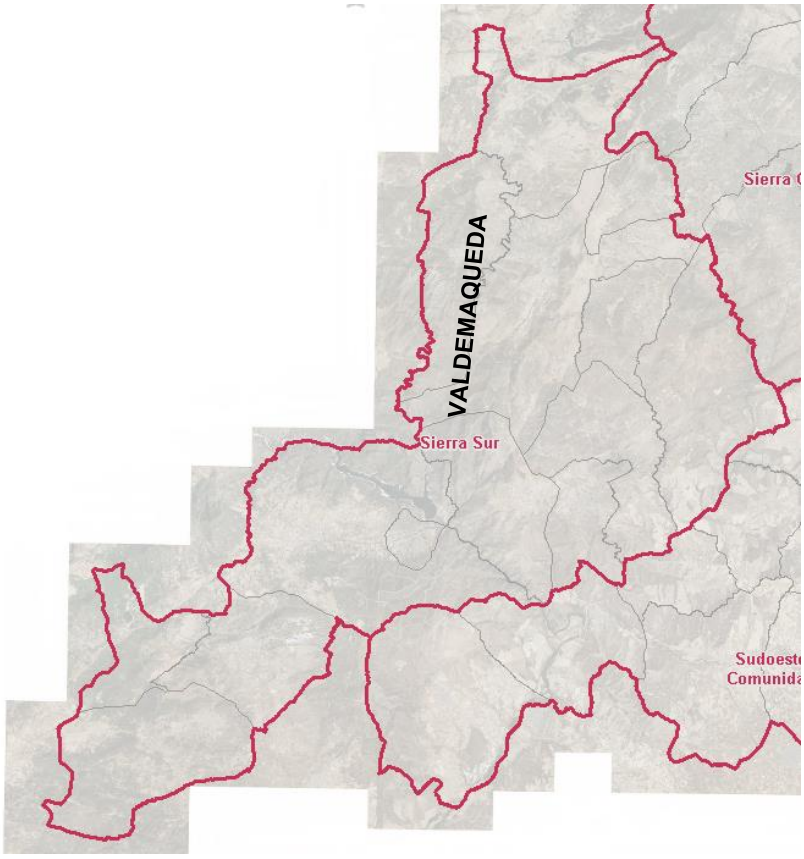
El municipio de Valdemaqueda es un municipio situado en la provincia de Madrid, perteneciendo este municipio a la zona de la sierra Sur de la comunidad de Madrid.

Su territorio, escarpado y montañoso, forma parte de la comarca del Guadarrama (en la denominada Sierra Oeste) y su término municipal lo atraviesa el río Cofio -afluente del Alberche- que a su vez desemboca en el río Tajo; a cuya cuenta hidrográfica queda adscrito.

Sus orígenes se remontan a un posible núcleo romano; sin embargo su historia viene de la mano de la repoblación de Ávila (año 1.090) aunque las primeras referencias escritas del municipio datan del año 1.340 vinculado al Reino de Castilla; si bien el municipio no adquirió entidad jurídica propia hasta el siglo XVIII.

Tradicionalmente su economía se ha basado por un lado en la producción de arcilla (merced a los abundantes depósitos que el río Cofio ha venido depositando en sus riberas) y a la industria maderera derivada de sus frondosos bosques de pino y encina.

Los Municipios que destacan esta área metropolitana para su estudio son los siguientes: Cadalso de los Vidrios, cenicientos, Chapinería, Colmenar del Arroyo, Fresnedillas de la Oliva, Navalagamella, Navas del Rey, Pelayos de la Presa, Robledo de Chavela, Rozas del Puerto Real, san Martín de Valdeiglesias, Santa María de la Alameda, **Valdemaqueda** y Zarzalejo.



Municipios del Entorno. Zona de Estudio. Fuente: Elaboración Propia

2.6.1. Población y estructura demográfica del entorno de Valdemaqueda

Según las cifras oficiales resultantes de la revisión del padrón municipal a 1 de enero de 2019, la población en Valdemaqueda es de un total de 781 habitantes, de los cuales un 52% son varones y otro 48% son mujeres.

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Valdemaqueda es cambiante en la última década, históricamente el municipio ha tenido un crecimiento continuo hasta 2013, que el municipio sufre la despoblación de 100 habitantes en un periodo de 5 años, desde entonces la población está empezando a crecer lentamente. Este fenómeno de aumento de la población de manera regular, también ocurre en el resto de los municipios de la comarca de la Sierra Oeste de Madrid.

Municipio	Población (2022)	Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Ha)
Valdemaqueda	798	1.980	0,40
Sierra Sur Comunidad de Madrid	38.370	74.180	0,52
Comunidad de Madrid	6.750.336	803.088	8,41
TOTAL	**6.789.504**	**879.248**	**9,33**

Población de municipios del entorno de Valdemaqueda 2022. Fuente INE

2.6.1.1. Estructura demográfica

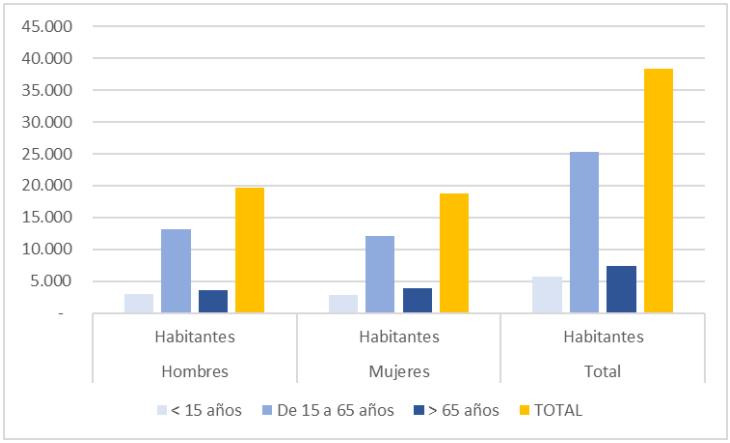
Del análisis del entorno desarrollado, respecto de la demografía a de la Sierra Sur y a la comunidad de Madrid, resulta muy similar con respecto del municipio de Valdemaqueda. En este sentido, se pueden arrojar las mismas conclusiones, catalogando a la población del entorno más inmediato como joven, ya que resulta notablemente alto a la franja de población con una edad de 15 a 65, siendo la población activa de la zona.

POBLACION DE DERECHO (Sierra Sur Comunidad) - 2022						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	2.918	15%	2.747	15%	5.665	15%
De 15 a 65 años	13.154	67%	12.143	65%	25.297	66%
> 65 años	3.567	18%	3.841	21%	7.408	19%
TOTAL	**19.639**	**51%**	**18.731**	**49%**	**38.370**	**100%**

Población de derecho del entorno Sierra sur de la Comunidad de Madrid. Año 2022. Fuente INE.

El problema en estos municipios es la franja de menos de 15 años, siendo muy baja y considerándose en unos años un envejecimiento de la población

Del mismo modo esta situación se manifiesta en el siguiente diagrama de barras.



Población de derecho del entorno Sierra Sur de la Comunidad de Madrid. Fuente INE

2.6.1.2. Evolución de la Población del entorno de Valdemaqueda

Por otra parte, a lo largo del periodo de estudio analizado, correspondiente con los veinte últimos años, la tendencia poblacional evolutiva experimentada por la totalidad de municipios que constituyen el entorno, ha resultado muy diversa, por su elevado número de municipios.

VARIACIÓN DE LA POBLACION						
Municipio	Población (2001)	Población (2011)	Población (2021)	Población (2022)	Variación 2001-2022	
					Absoluta	Relativa
Valdemaqueda	595	861	789	798	203	**34%**
Sierra sur Comunidad de Madrid	22.982	34.025	37.846	38.370	15.388	67%
Comunidad de Madrid	5.372.433	6.489.680	6.751.251	6.750.336	1.377.903	26%

Variación absoluta y relativa de la población del municipio la zona y la comunidad (I). Fuente INE.

Podemos comprobar que la subida relativa en el municipio de Valdemaqueda es superior a la media de la Comunidad de Madrid, aunque prácticamente la mitad que la de la zona.

Podemos decir que el crecimiento en los últimos años en la comunidad de Madrid ha sido reflejado en toda su región.

2.6.2. Estructura de la Población de Valdemaqueda

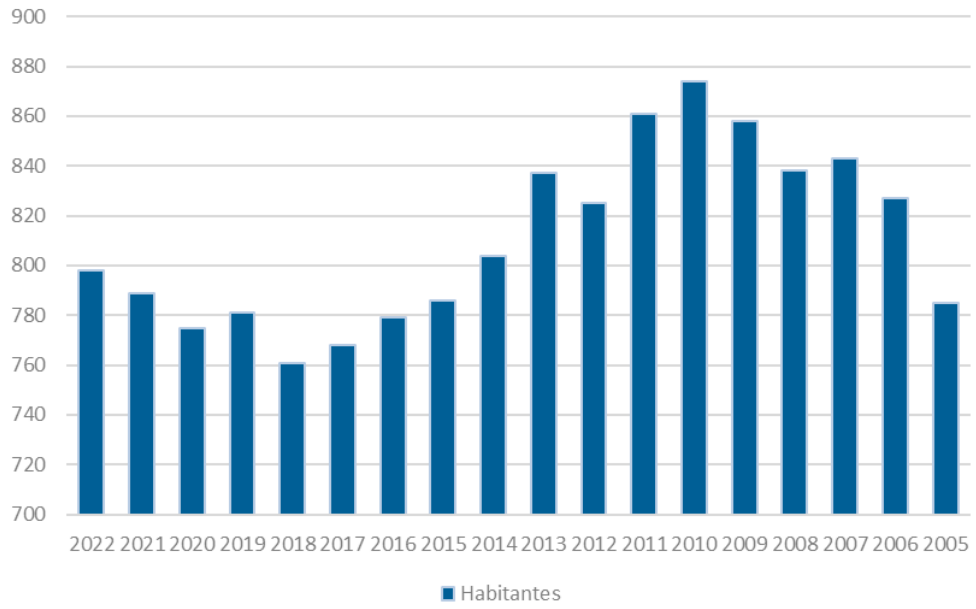
2.6.2.1. Evolución de la Población

Según los últimos datos de población del Padrón Municipal a 1 de enero de 2022 publicado por el INE, la población de derecho empadronada en Valdemaqueda resulta un total de **798 habitantes**, existiendo un padrón similar en la población de derecho, ya que el 52% de la totalidad son varones y el 48% son mujeres. La superficie del término es aproximadamente de 21.5 Km², y su densidad de 59,81 Hab/km².

EVOLUCION DE LA POBLACIÓN DE DERECHO DE VALDEMAQUEDA				
Año	**Varones**	**Mujeres**	**Total**	**Incremento**
2022	401	397	798	9
2021	405	384	789	14
2020	397	378	775	-6
2019	405	376	781	20
2018	396	365	761	-7
2017	391	377	768	-11
2016	388	391	779	-7
2015	387	399	786	-18
2014	392	412	804	-33
2013	387	450	837	12
2012	392	433	825	-36
2011	432	429	861	-13
2010	424	450	874	16
2009	425	433	858	20
2008	423	415	838	-5
2007	424	419	843	16
2006	425	402	827	42
2005	402	383	785	

Evolución anual de la población. Año 2022. Fuente INE. Serie padrón municipal.

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Valdemaqueda ha sido muy irregular teniendo un crecimiento de población insignificante. En el periodo recogido en la tabla anterior, desde el año 2005, el incremento total de la población del periodo es del 102 % (13 Habitantes de incremento)



Evolución de la población. Años 2005 a 2021. Fuente INE. Serie padrón municipal.

2.6.2.2. Estructura de la Población

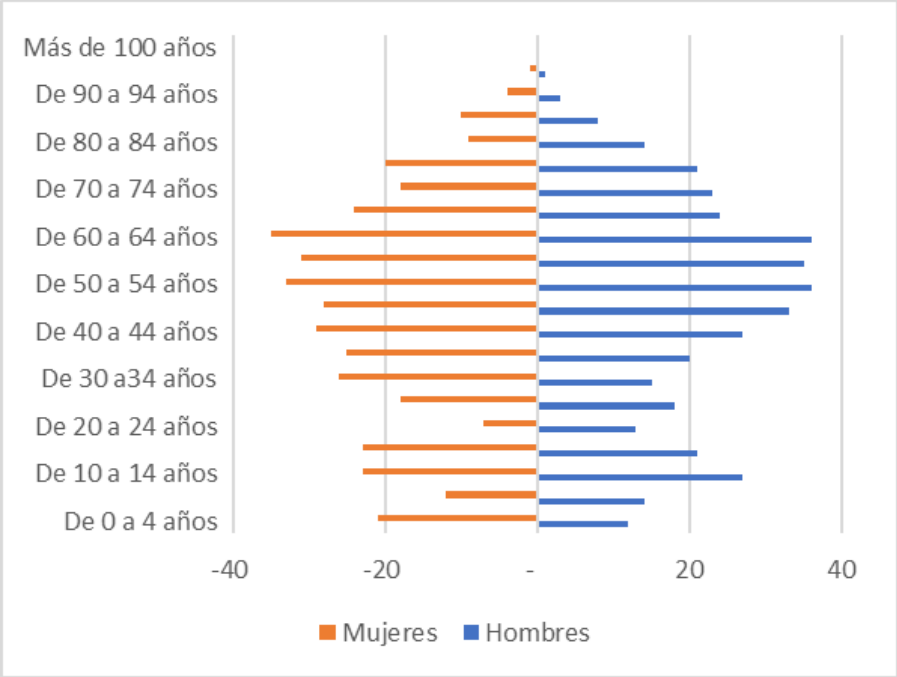
Las pirámides de población son la expresión gráfica de la estructura demográfica, representada por sexo y edad, distribuyendo en grupos quinquenales los efectivos presentes en una determinada población.

A través de su interpretación se pueden apreciar los efectos de diversos fenómenos que afectan a dichas poblaciones, en concreto los impactos de natalidad y fecundidad, la mortalidad y los efectos migratorios.

La representación gráfica de la población de Valdemaqueda, por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

1. Una base de la pirámide normal, en los primeros grupos de edad, manifiesta que el incremento de la población se deriva fundamentalmente del aumento de la tasa de natalidad, y del movimiento migratorio
2. Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 35-54 años, que representa la mayor parte de la población activa.
3. Por último, un volumen de representación bajo en los grupos de edad avanzada con tendencia a incrementarse en años sucesivos dado el crecimiento de la población.

La estructura de la población de derecho de Valdemaqueda se considera relativamente envejecida al contar con un porcentaje de población de menores de 15 años representan un 14% de la población, por debajo de la representación que supone la franja de mayor edad.



Pirámide poblacional de Valdemaqueda. Fuente INE. Padrón municipal 2022

En términos generales, en demografía se contempla que una población es considerada como "envejecida" cuando el 10% de sus miembros son mayores de 65 años, circunstancia que se da en el municipio, al alcanzar esta horquilla de población un porcentaje del 23%.

Igualmente, se considera que una población es considerada como "joven" cuando cerca del 70% de sus miembros son mayores de 15 años y menores de 65 años, circunstancia que no se da en este municipio al existir un porcentaje del 64% para este grupo de población.

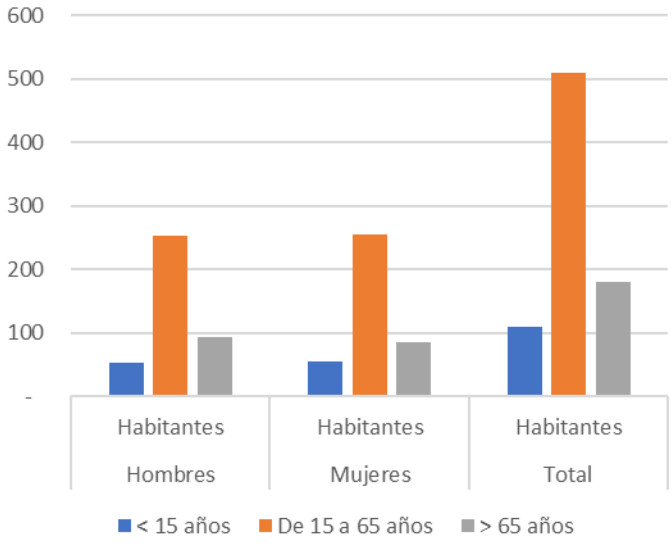
POBLACION DE DERECHO - 2022						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	53	13%	56	14%	109	14%
De 15 a 65 años	254	63%	255	64%	509	64%
> 65 años	94	23%	86	22%	180	23%
TOTAL	**401**	**50%**	**397**	**50%**	**798**	**100%**

Población de derecho en el municipio de Valdemaqueda 2022. Fuente INE.

Una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se estima que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, es decir, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles. Este caso no se da en Valdemaqueda ninguna de las dos exigencias anteriores ya que el porcentaje de menores de 15 años es inferior al 33% y no supera al porcentaje de mayores de 65 años.

Resumiendo los puntos anteriores, la mayoría de la población se encuentra en la franja activa desde el punto de vista laboral, lo que da lugar a cierta independencia económica, a la necesidad de viviendas, creación de familias, viviendas de uso estacional, etc.

Lo anterior supone la existencia de necesidades a las que el municipio debe dar respuesta, generando a su vez reciprocidad ya que estos colectivos son los que cuentan con mayor potencial de asumir desarrollos y, en consecuencia, de aporte de impuestos y tasas.



Estructura de población del municipio de Valdemaqueda en diagrama de barras. Fuente INE. Padrón 2022

2.6.2.3. Inmigración

El movimiento migratorio expresa las bajas y altas de población que existe en un territorio. El colectivo de inmigrantes es un colectivo emergente que adquiere cada vez mayor importancia dentro de la realidad social de la provincia. Se caracteriza por ser una población en edad joven, por lo que su contribución a nuestras pautas demográficas afecta sobre todo a un aumento de la natalidad, además de producirse un volumen mayor de población en la tasa de la actividad. Es posible que los datos que se proporcionan de inmigración no sean del todo correctos ya que existe un margen para los que no están inscritos legalmente en el municipio.

En el caso de Valdemaqueda, de acuerdo con los datos de padrón municipal de 2021, de las 1.271 personas empadronadas, 1.152 son nacidas en España lo que supone 91% de la población, mientras que la población inmigrante, las 119 personas restantes, significan el 9,36%

INMIGRACION				
Origen	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**% sobre total**
Europa	56			94%
América	1			1,39%
África	3			4,69%
Asía	-			0,00%
TOTAL	**60**	**31**	**29**	**100%**

Porcentaje de inmigrantes en relación con su nacionalidad de origen. Fuente: Banco de Datos Municipal de la Comunidad de Madrid. Valores año 2022.

Como se refleja en el cuadro anterior, la población procedente de la Unión Europea es mayoritaria con 56 personas (94%), seguida de los procedentes de países africanos con 3 personas (4,69%); los procedentes de países americanos (1,39%).

2.6.3. Estructura económica del municipio

2.6.3.1. Actividad empresarial y población activa

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, como consecuencia de proceso de "terciarización" que se ha producido en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades provocadas por el incremento poblacional experimentado en el municipio al consolidarse, en cierta medida, como núcleo de primera residencia.

De acuerdo con los datos de afiliación a la seguridad social, tomados por municipio de residencia, la mayoría de los ocupados trabaja en el sector servicios con porcentajes que no han bajado del 50 % en los últimos 4 años que se recogen en la siguiente tabla.

TRABAJADORES OCUPADOS								
Sector	2019		2020		2021		2022	
	Trabajadores		Trabajadores		Trabajadores		Trabajadores	
Agricultura, ganaderia	9	6,57%	5	3,60%	3	2,03%	2	1,32%
Mineria, Industria y Energía	5	3,65%	6	4,32%	6	4,05%	6	3,97%
Construcción e inmobiliaria	49	35,77%	49	35,25%	47	31,76%	61	40,40%
Sercicios	74	54,01%	79	56,83%	89	60,14%	78	51,66%
No Consta	-	0,00%	-	0,00%	3	2,03%	4	2,65%
TOTAL	**137**	**100,00%**	**139**	**100,00%**	**148**	**100,00%**	**151**	**100,00%**

Trabajadores afiliados por municipio de residencia y por rama de actividad.
Fuente: Dinámica de la Ocupación. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es el sector industrial con un porcentaje de afiliados por encima del 35%.

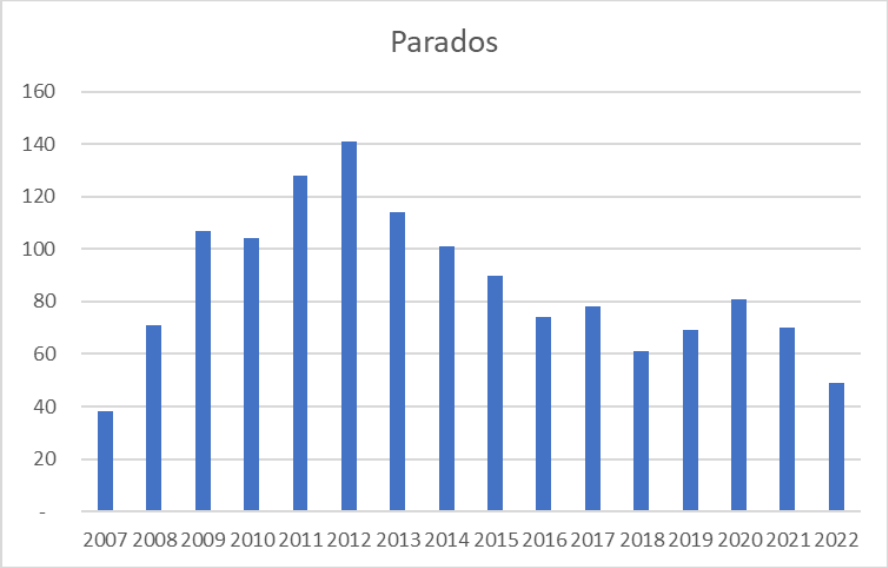
La variación de trabajadores ocupados en el sector de la construcción está ligada tanto al desarrollo urbanístico producido, manifestado en mayor medida a partir de la década de los noventa, como a las fuertes crisis padecidas a principios del presente siglo XXI. El actual porcentaje de trabajadores en este sector es el más alto de la serie analizada. No obstante, en los datos resultantes de la EPA desde el año 2014 hay una disminución progresiva de número de parados hasta nuestros días.

EVOLUCION NÚMERO DE PARADOS			
AÑO	Parados	Habitantes	% sobre hab.
2007	38	843	4,51%
2008	71	838	8,47%
2009	107	858	12,47%
2010	104	874	11,90%
2011	128	861	14,87%
2012	141	825	17,09%
2013	114	837	13,62%
2014	101	804	12,56%
2015	90	786	11,45%
2016	74	779	9,50%
2017	78	768	10,16%
2018	61	761	8,02%
2019	69	781	8,83%
2020	81	775	10,45%
2021	70	789	8,87%
2022	49	798	6,14%

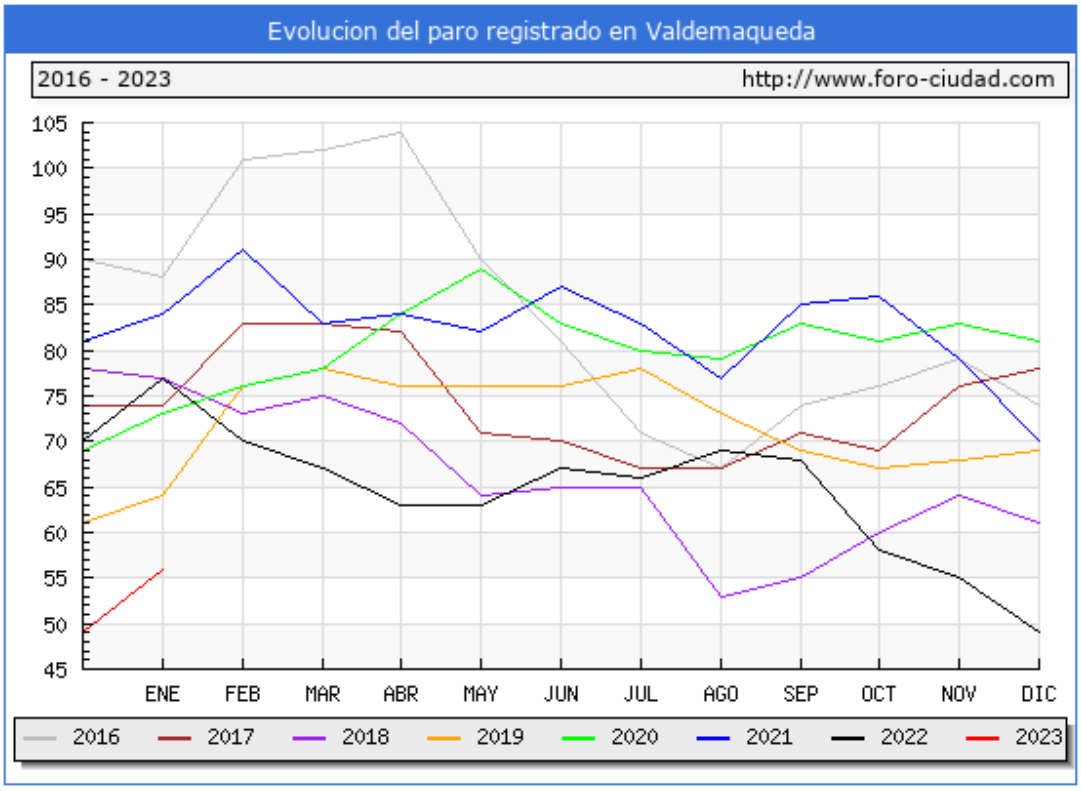
Evolución del número de parados en el municipio.
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

En relación con la evolución del número de parados, entre los años 2.010 y 2.015 se produjo un fuerte incremento vinculado a la crisis general vivida en todo el país que golpeó con más fuerza y el sector de la construcción. No obstante, en los datos resultantes de la EPA se recoge desde el año 2015 una disminución progresiva de número de parados, estabilizándose en el entorno del 6% del total de la población hasta nuestros días.

La tendencia evolutiva señalada en el punto anterior se resume en el siguiente gráfico.



Evolución del número de parados (personas) en el municipio.
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Empleo y Seguridad Social



Evolución del Paro en Valdemaqueda por meses (2016-2022). Fuente: http://www.foro-ciudad.com/

En cuanto a la distribución del número de personas desempleadas por sexos para los diferentes grupos de edad establecidos, el mayor porcentaje de parados se corresponde con las mujeres que representan el 54% del total de los computados. Dentro de las horquillas de edad, en ambos sexos la mayor concentración de parados en el grupo de son mayores de 44 años (62%) con el mismo porcentaje de hombres y mujeres en la horquilla de edad.

Paro por edad y Sexo. Datos 2023						
Grupo de Edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	2	7,69%	2	6,67%	4	7,14%
De 25 a 44 años	8	30,77%	9	30,00%	17	30,36%
> 44 años	16	61,54%	19	63,33%	35	62,50%
TOTAL	**26**	**46,43%**	**30**	**53,57%**	**56**	**100,00%**

Distribución de paro por edad y sexos en Valdemaqueda. Fecha: 2022
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

En lo relativo al porcentaje de parados por sector productivo, el mayor porcentaje corresponde lógicamente al que tiene mayor proporción de empleo, resultando el sector de servicios el mayor castigado con un total de 82% del total de los parados. También el sector de la construcción y la industria suman un 10% de parados, aunque el porcentaje de parados del sector de la construcción ha disminuido relativamente con respecto a años anteriores y ahora cuenta con un 5 %.

Paro por sectores de empleo. Enero 2023					
Sectores	Industria	Construcción	Agricultura, Ganadería	Servicios	Sin Empleo Anterior
Valdemaqueda	3	3	2	46	2
TOTAL	**5%**	**5%**	**4%**	**82%**	**4%**

Distribución de paro por sectores productivos. Enero 2023
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Finalmente se realiza un estudio de las cifras de paro en los municipios localizados en el entorno de Valdemaqueda y la CAM agrupando porcentajes por sectores de producción.

Paro por sectores de empleo. Agosto 2022						
Municipio	TOTAL	Industria	Construcción	Agricultura, Ganadería	Servicios	Sin Empleo Anterior
Valdemaqueda	**56**	3	3	2	46	
sierra sur Comunidad	**2.805**	120	294	71	2.107	213
Comunidad de Madrid	**339.223**	19.784	25.408	2.828	269.385	21.818
TOTAL	**342.084**	**5,82%**	**7,51%**	**0,85%**	**79,38%**	**6,44%**

Distribución de paro por sectores productivos. 2022
Fuente: Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.

De acuerdo con los datos de la tabla anterior, el mayor número de desempleados en el área estudiada se corresponde con el sector servicios, con más del 70% del porcentaje en los tres ámbitos, subiendo hasta el 79% sobre total de desempleados en cómputo de la Comunidad.

El sector de la construcción y el industrial están por debajo del 10% en Valdemaqueda, siendo el porcentaje del sector industrial menor que el de la zona Sierra sur de la Comunidad (14%) pero superior al porcentaje provincial. Muy poca proporción corresponde al sector agrícola, característica común en toda la Comunidad Autónoma e inferior al porcentaje de la población sin empleo anterior que es del 6,44%.

Los valores y porcentajes de paro reflejados en los puntos anteriores se corresponden con los relativos a la ocupación en los distintos campos de actividad. Tanto la provincia como la comarca y el entorno directo y el propio municipio están altamente vinculados al sector servicios por lo que es en este ámbito donde, lógicamente, se detecta mayor número de parados.

2.6.3.2. Sectores productivos en el término municipal

Los datos sobre número de empresas existentes en Valdemaqueda se han obtenido de la *base de datos Colectivo empresarial de la Comunidad de Madrid, Base 2022* consultada en el portal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. En la descripción de la metodología empleada para realizar dicha base de datos se dice expresamente:

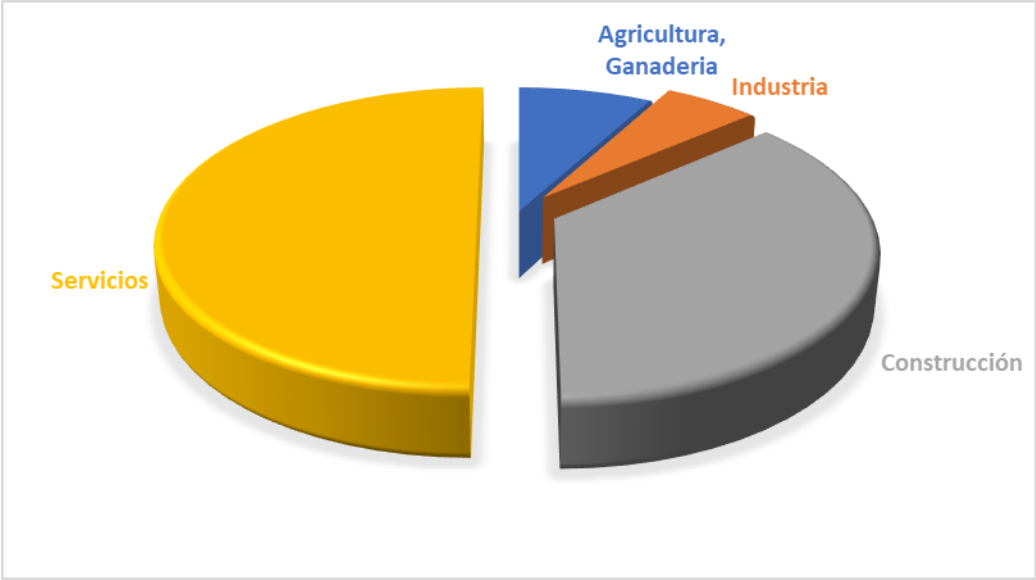
> *"El Colectivo empresarial recoge el conjunto total de unidades productivas de cualquier naturaleza que ejercen su actividad económica en la Comunidad de Madrid, así como su empleo y características de localización.*
>
> *La **unidad productiva** se define como la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con conceptos análogos como el establecimiento o la unidad local. Sin embargo, la unidad productiva agrupa igualmente a las actividades móviles (sin local estable), así como las actividades de otros autónomos, que se localizan convencionalmente en la dirección postal que se declara que, en muchos casos, coincide con el domicilio familiar habitual del profesional."*

De acuerdo con los datos recogidos, la estructura de unidades productivas agrupadas por sectores es la siguiente:

Empresas sectores de empleo.						
Sector Productivo	**Empresas 2017**	**Empresas 2018**	**Empresas 2019**	**Empresas 2020**	**Empresas 2021**	**Empresas 2022**
Agricultura, Ganaderia	8,0	9,0	9,0	11,0	7,0	7,0
Industria	6	6	5	4	4	5
Construcción	30	31	32	35	31	32
Servicios	42	41	43	44	42	44
TOTAL EMPRESAS	**86**	**87**	**89**	**94**	**84**	**88**

Evolución de empresas existentes.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Como ya hemos recogido en puntos anteriores, el sector productivo mayoritario por unidades de producción localizadas en el municipio es el sector servicios con un porcentaje en el periodo 2017 a 2022 del 50%



Porcentaje medio (2017-2022) de empresas existentes.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

2.6.3.3. El Sector Primario

Son aquellas actividades que comprende la explotación directa de los recursos naturales del suelo, del subsuelo o del mar. Las actividades del sector primario están compuestas por la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

2.6.3.3.1. Agricultura

La agricultura dentro de Valdemaqueda supone una actividad poco significativa ya que únicamente, de acuerdo con los datos de 2022, tan sólo el 1,32% de los ocupados lo hace en este sector. Es posible que algunas de las tierras existentes correspondan a un uso a tiempo parcial de las mismas. Aun así, el número de hectáreas y su división es algo que se debe tener en cuenta.

Según los últimos datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística respecto del Censo Agrario de 2009, el total de la superficie agrícola utilizada (SAU) del municipio es de 344 Ha.

APROVECHAMIENTO DE TIERRAS		
Aprovechamiento de tierras	**Superficie (HA)**	**%**
Tierras labradas	344,00	100%
Pastos Permanentes	306,00	89,0%
Resto de Tierras	38,00	11%
TOTAL	**344,00**	**100%**

Aprovechamiento de tierras. Fuente: Censo agrícola 2009

En el cuadro anterior se recoge la distribución y uso se las distintas clases de aprovechamientos. Del suelo agrícola utilizado únicamente 306,00 (un 89%) está dedicado a pastos de carácter permanente. Por el contrario, en su mayor parte, el 11 %, se corresponde con tierras de labor. La superficie restante, 38,00 Has se incluyen a cultivos en resto de tierras.

2.6.3.3.2. Ganadería

La ganadería, al igual que la agricultura, forma parte de las actividades que antiguamente constituían la base económica del municipio quedando en la actualidad relegadas a un segundo plano.

Las explotaciones ganadería no representa un sector significativo dentro del sector económico municipio de Valdemaqueda; considerándose únicamente 82 unidades ganaderas de origen bovino, 51 unidades ganaderas de origen caprino y 13 de origen equino.

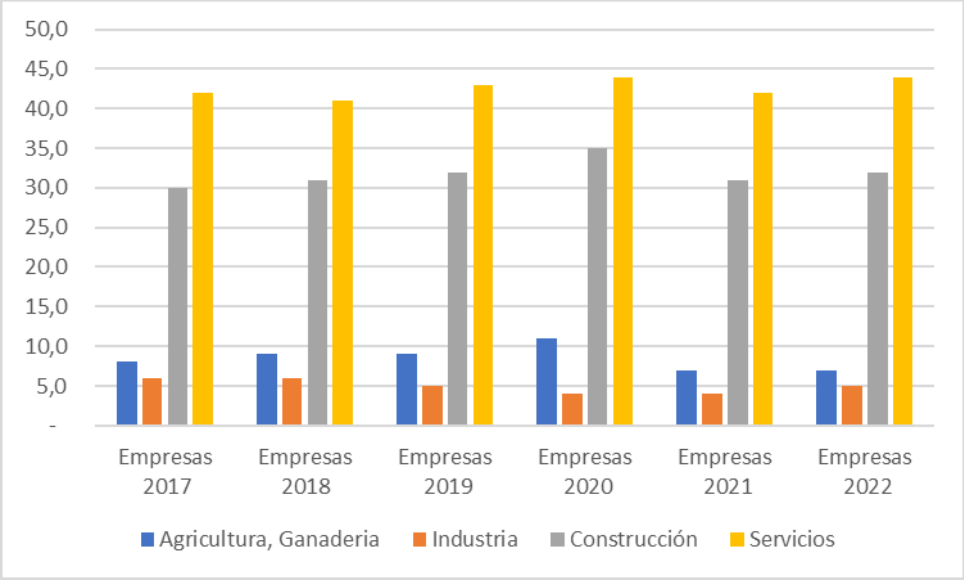
2.6.3.3.3. Pesca

La representación del sector pesquero en el municipio resulta nula

2.6.3.4. El Sector Secundario

El sector secundario engloba todas las actividades dedicadas a transformar o manufacturar las materias primas. Estas actividades son llevadas a cabo por la industria con la participación de la mano de obra y el capital. Del análisis de los datos de los últimos años (2017-2022) ya recogidos en puntos anteriores, se comprueba que las proporciones de empresas se han mantenido en los mismos márgenes con un porcentaje ampliamente mayoritario de las destinadas a servicios.

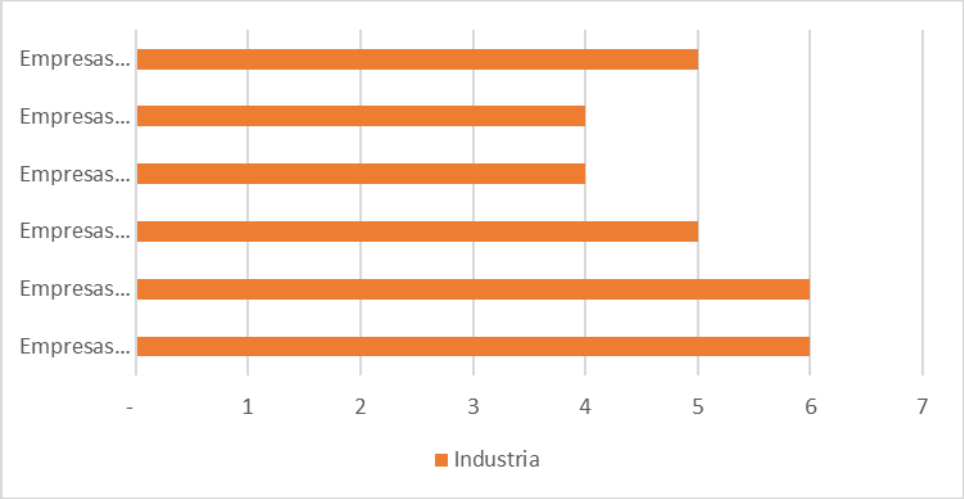
Empresas sectores de empleo.						
Sector Productivo	**Empresas 2017**	**Empresas 2018**	**Empresas 2019**	**Empresas 2020**	**Empresas 2021**	**Empresas 2022**
Agricultura, Ganaderia	8,0	9,0	9,0	11,0	7,0	7,0
Industria	6	6	5	4	4	5
Construcción	30	31	32	35	31	32
Servicios	42	41	43	44	42	44
TOTAL EMPRESAS	**86**	**87**	**89**	**94**	**84**	**88**



Evolución del porcentaje de empresas existentes.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

2.6.3.4.1. Industria

La industria tiene poca relevancia significativa para la economía del municipio ya que a ella se dedican, de acuerdo con los datos de enero de 2022 el 5% de los ocupados. Este aspecto se manifiesta bajo notablemente gracias a la inexistencia de un polígono industrial de la localidad.

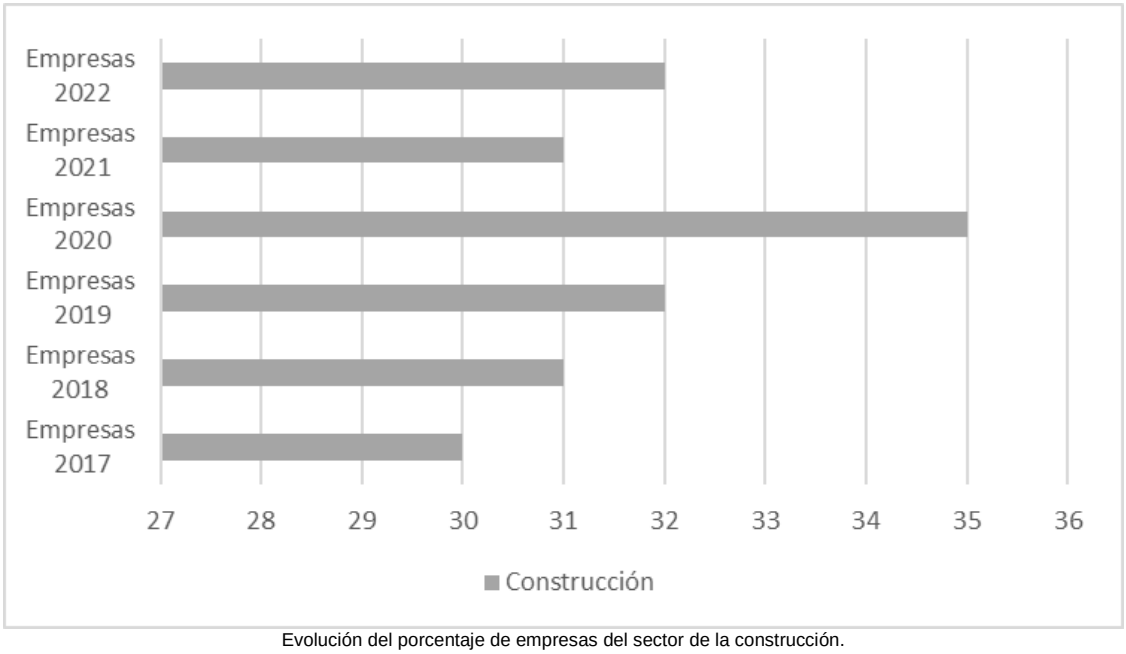


Evolución del porcentaje de empresas del sector industrial.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La mayor parte de estos centros se dedican a la industria manufacturera, considerándose pequeña y mediana empresa donde se desarrollan actividades ligadas a satisfacer a las necesidades urbanas, propias de la localidad y municipios cercanos de menor entidad.

2.6.3.4.2. Construcción

La construcción supone una actividad económica a la que se dedica el 36% de la población ocupada (Agosto 2022). Las empresas dedicadas a ello se dividen entre los pequeños albañiles y pequeñas empresas que realizan la construcción completa. Su mayor crecimiento fue debido al importante desarrollo y crecimiento producido a partir de los años noventa.



Evolución del porcentaje de empresas del sector de la construcción.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Hay que subrayar que el porcentaje de empresas dedicadas a la construcción, que sufrió un fuerte retroceso en los años de la crisis, se ha incrementado en los últimos años. En el gráfico anterior se recoge esta evolución habiendo una pequeña caída en estos dos últimos años.

2.6.3.5. El Sector Terciario

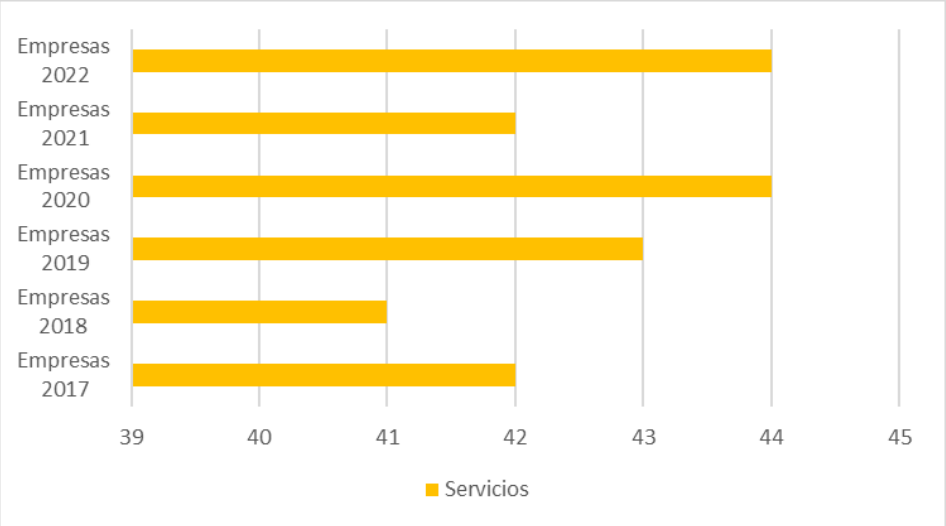
El sector terciario agrupa actividades que no producen ni transforman materias primas, sino una serie de bienes de servicio, tales como el comercio, transporte, comunicaciones, servicios sociales, administración pública, educación, investigación científica, medicina, banca, etc. El porcentaje de empresas dedicadas a este sector se mantiene por encima del 60% desde hace más de una década, a gran distancia del resto de los sectores productivos

2.6.3.5.1. Servicios

El comercio y los servicios constituyen la actividad económica más importante del municipio. De hecho, con datos de 2022, el porcentaje de población que se dedica a este sector es del 50% de los ocupados.

El comercio y los servicios en el municipio están basados en diversos establecimientos (Productos alimenticios, etc.), cafés y bares, productos no alimenticios (farmacias, equipamiento de hogar, recambios, etc.).

Como consecuencia de todo lo comentado sobre el carácter mayoritario de este sector, el porcentaje de empresas dedicadas al mismo es alto y, como se recoge en el siguiente gráfico, se ha situado por encima del 50% en los últimos años, con un valor global del 44 unidades productivas del municipio.



Evolución del porcentaje de empresas del sector servicios.
Fuente: Colectivo Empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

2.6.4. Conclusiones

La superficie del término resulta aproximadamente de 1980 Ha. Según los últimos datos de población del Padrón Municipal. Según los últimos datos de población a 1 de enero de 2022 publicado por el INE, la población empadronada en Valdemaqueda resulta un total de 798 habitantes, existiendo prácticamente igualdad entre ambos géneros, ya que el 51% de la totalidad son varones y otro 49% son mujeres. Esto supone una densidad de 0,40 hab/Ha

La representación gráfica de la población de Valdemaqueda, por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

1. Una base de la pirámide normal, en los primeros grupos de edad, manifiesta que el incremento de la población se deriva fundamentalmente del aumento de la tasa de natalidad, y del movimiento migratorio
2. Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 25-35 años, que representa la mayor parte de la población activa.
3. Por último, un volumen de representación bajo en los grupos de edad avanzada con tendencia a incrementarse en años sucesivos dado el crecimiento de la población.

La estructura de la población de derecho de Valdemaqueda se puede considerar como envejecida, ya que los efectivos menores de 15 años representan un 14% de la población, inferior a la representación que supone la franja de mayor edad. En este mismo sentido, se puede manifestar que la tendencia evolutiva a corto y medio plazo de la población es el envejecimiento.

En términos generales, en demografía se contempla que una población es considerada como “envejecida” cuando entorno al 10% de sus miembros son mayores de 65 años, circunstancia que se evidencia en el municipio, al alcanzar esta horquilla de población un porcentaje del 23%

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, Todo ello como consecuencia de proceso de “Terciarización” que se está produciendo en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades provocadas por el incremento poblacional experimentado por el municipio, consolidándose en cierta medida como primera residencia.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es la construcción, debido al desarrollo urbanístico acontecido y manifestado en mayor medida, a partir de la década de los noventa, consecuencia del importante dinamismo demográfico producido por la última expansión poblacional de la segunda corona metropolitana.

En relación a la evolución de la población activa a lo largo del periodo de estudio establecido entre los años 1.996 y 2.022, se manifiesta un crecimiento progresivo general hasta el año 2.013 influenciado notablemente por la “crisis” del sector de la construcción.

Por todo ello, se considera necesario proponer medidas para, no solo mantener la oferta de trabajo existente en la actualidad, sino aumentarla para disminuir las cifras del paro, y en especial el paro femenino. Para ello, una buena opción sería la de impulsar y potenciar nuevas actividades económicas que diversifiquen el mercado laboral para crear nuevos puestos de trabajo, sobre todo en el municipio.

Se debe tener en cuenta que uno de los recursos más importantes para la economía de un municipio es la propia población, por lo que sería conveniente proporcionar una formación fundamentada en las necesidades y demandas existentes en el municipio, para lo cual, es necesaria una implicación de la sociedad civil y empresarial local.

En conclusión, aunque el municipio en años anteriores ha experimentado un aumento de número de parados teniendo una importante bajada en los últimos años (2013-2022, Valdemaqueda posee diferentes potencialidades para hacer frente a este problema y poder continuar con un desarrollo sostenible.

Sin embargo, para un correcto desarrollo y mejora tanto de los recursos humanos como de la economía y servicios prestados por el municipio, es fundamental la participación de los actores locales para mejorar la percepción de las nuevas cualificaciones y lograr que sea efectiva la orientación hacía los verdaderos de la sociedad civil y empresarial de Valdemaqueda.

Uno de los puntos beneficiosos para la economía del Municipio es el objeto de esta **Plan**, siendo una **oportunidad fundamental y de interés general para el municipio.**

VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.01. Situación y emplazamiento.

I.02. Plano de clasificación del Planeamiento Vigente.

I.03. Plano de Calificación del Planeamiento Vigente.

I.04. Legislación Ambiental y Afecciones sectoriales.

I.05. Uso del suelo actual.

I.06. Estructura catastral.

I.07. Infraestructuras y servicios urbanos existentes.

En Madrid, enero de 2025.

[redacted]

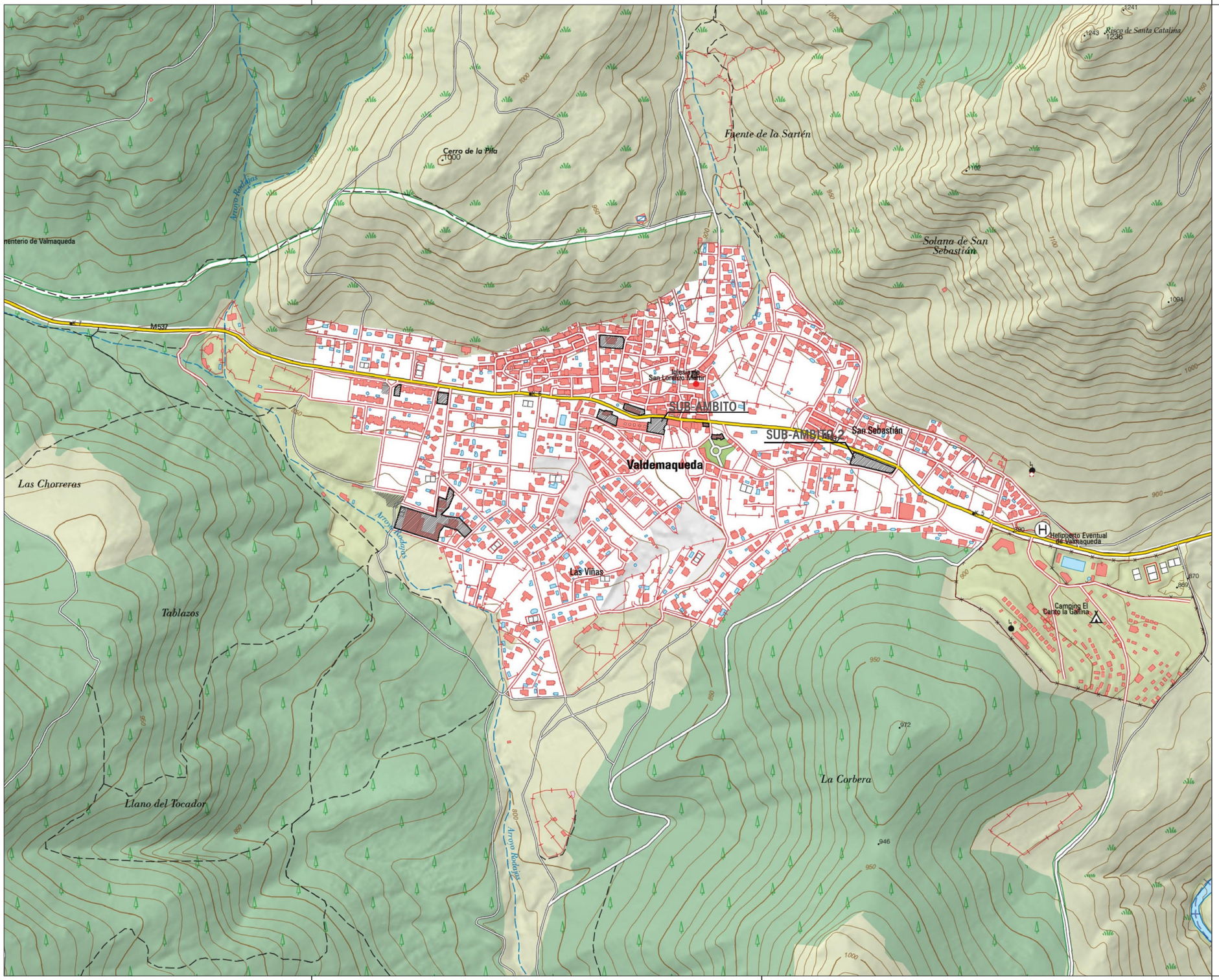
Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

[redacted]

Fdo.: D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

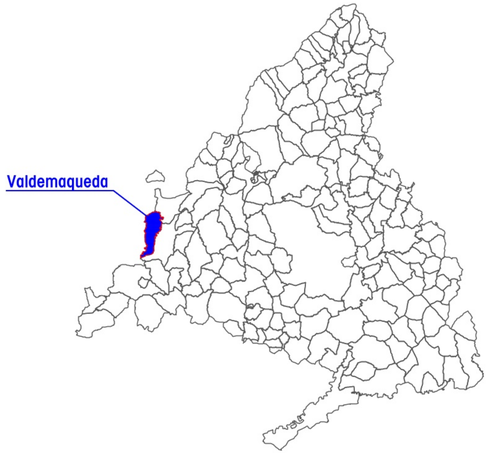
[redacted]

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual



PLANO

PI 1

Situación y emplazamiento

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL

CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

CLASIFICACION DEL SUELO

LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES FORESTAL Y PAISAJISTICO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES AGRICOLA Y GANADERO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES ECOLOGICO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR CAUCES, RIBERAS, EMBALSES Y ZONAS HUMEDAS

MONTES PRESERVADOS
— LA DEHESILLA MUNICIPAL
— FINCA "VILLAESCUSA SUR"

Z.E.P.A. ZONA DE ESPECIAL PROTECCION PARA LAS AVES (TODO EL TERMINO MUNICIPAL)

SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS

1 1 ABR. 1996

15 ABR. 1996

PLANO

PI 2

NORTE

Clasificación de suelo.
Planeamiento Vigente (NNSS1996)

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

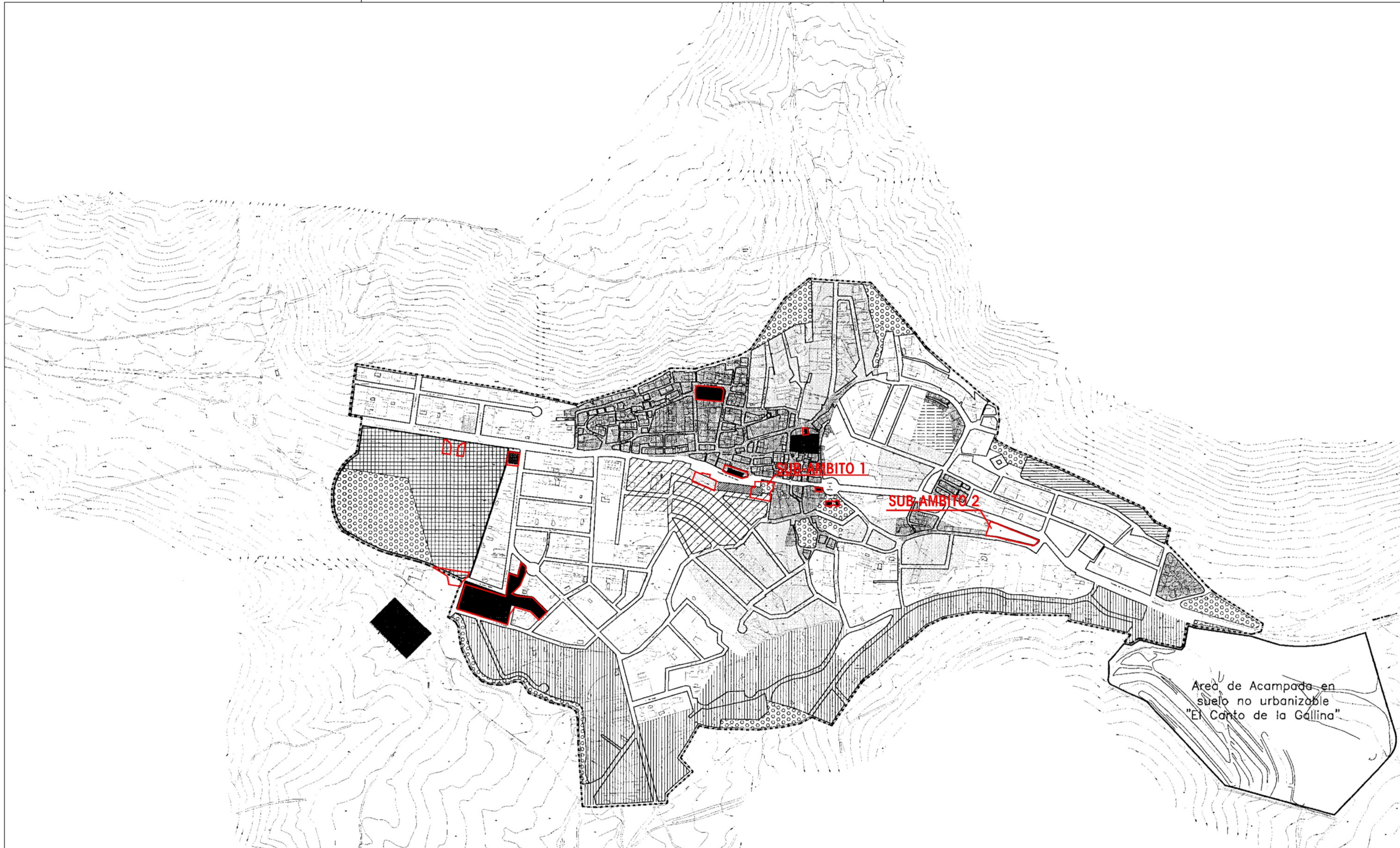
PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS
Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García



LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ZONA A (CASCO ANTIGUO)

ZONA A1 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ZONA B (EXTENSION DE CASCO) 125 m2

ZONA B1 (EXTENSION DE CASCO) 250 m2

ZONA B2 (EXTENSION DE CASCO) 350 m2

ZONA B3 (EXTENSION DE CASCO) 500 m2

ZONA B4 (EXTENSION DE CASCO) 1.000 m2

ZONA B5 (EXTENSION DE CASCO) 5.000 m2

SUELO APTO PARA URBANIZAR CON EXTENSION DE CASCO DE 250 m2

ZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA VERDE PUBLICO

PLANO

PI 3

Calificación de suelo.
Planeamiento Vigente (NNSS1996)

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL

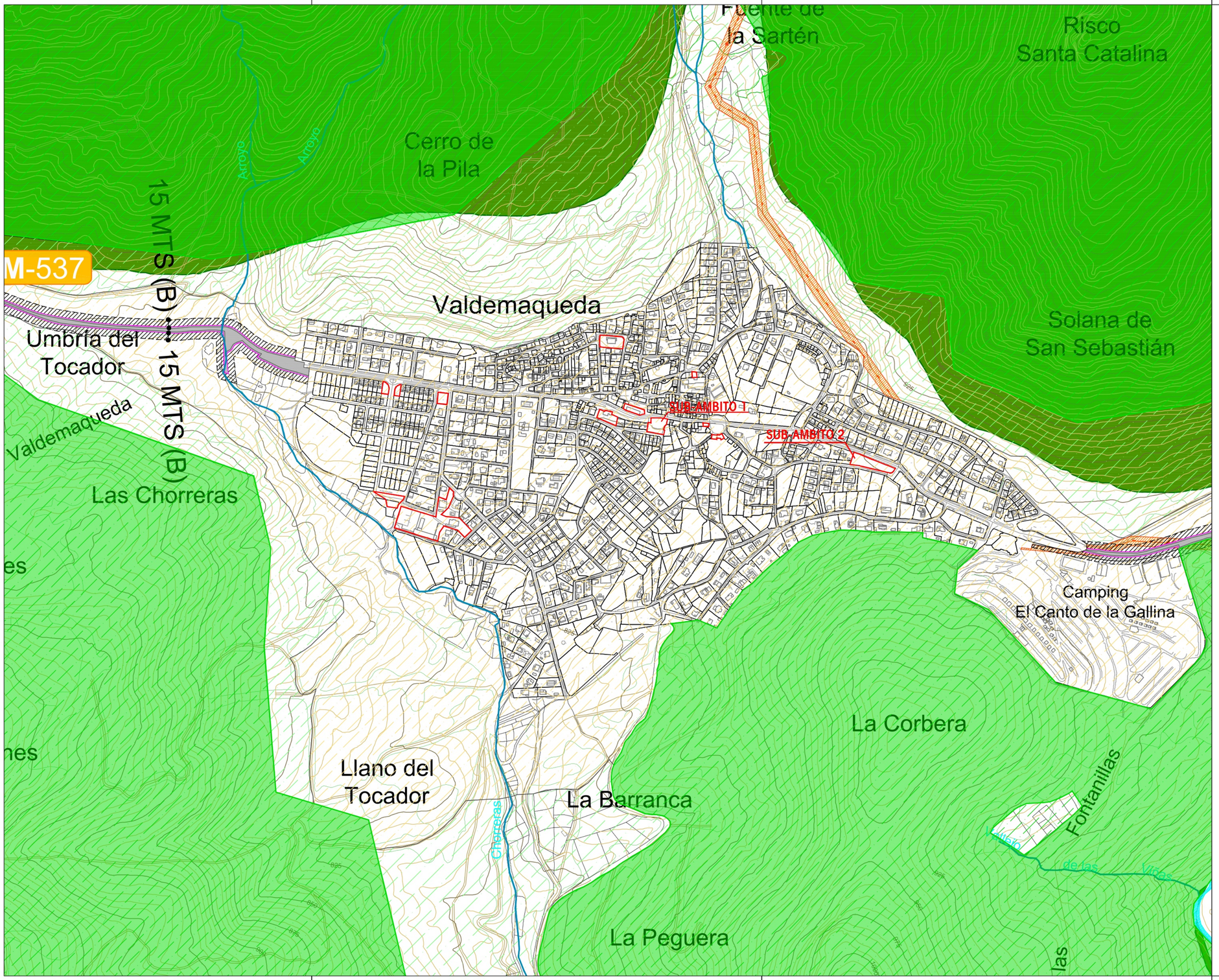
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García



LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

ESPACIOS PROTEGIDOS

Hábitat de interés

CÓDIGO HÁBITAT

3620	Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion
8220	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
8230	Roquedos silíceos con vegetación pionera del sedo-Scleranthion o del Sedo albi-Veronicion dillenii
91B0	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
91E0	Bosque de ribera de Alnus glutinosa y fraxinus sp.
92A0	Bosque galería de Salix alba y Populus alba.
9340	Bosque de Quercus ilex y quercus rotundifolia
9340	Bosque de Quercus ilex y quercus rotundifolia

Montes Utilidad Pública

RED NATURA

Z.E.P.A. Encinares del río alberche
Z.E.C. Cuencas y encinares de los ríos Alberche y cofío

Zona A - Conservación prioritaria

Zona B - Protección y mantenimiento de usos tradicionales

Zona C - Uso general

AFECCIÓN CARRETERAS

Dominio público carreteras autonómicas

Zona de protección

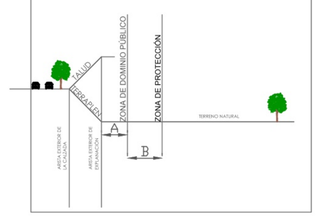
Servidumbre

Límite edificación

M-537 Autonómicas

Ley 3 /1991; de Carreteras de la CAM

CARRETERA	A	B	C	D
M-537	3 metros	15 metros		



AFECCIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS

Línea Eléctrica Alta Tensión

LAT 15 Kv

LAT 220 Kv

Líneas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008)
(ITC - LIAT - 07)

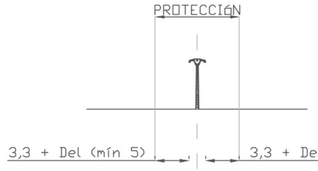


Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas.

Tensión más elevada de la red (kV)	Dw (m)
3.6	0.08
7.2	0.09
12	0.12
17.5	0.16
24	0.22
30	0.27
36	0.35
52	0.60
72.5	0.70
123	1.00
145	1.20
170	1.30
245	1.70
420	2.80

Distancia: 3.3 + Dw
Distancia mínima: 5 m

Aplicado en las condiciones más desfavorables, según apartado 5.12 de la ITC - LIAT - 07

PLANO

PI 4 Afecciones territoriales

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS
Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

Fuente de la Sartén

Risco Santa Catalina

Cerro de la Pila

Valdemaqueda

Umbría del Tocador

Valdemaqueda

Las Chorreras

Solana de San Sebastián

SUB-AMBITO 1

SUB-AMBITO 2

Camping El Canto de la Gallina

La Corbera

Fontanillas

Llano del Tocador

La Barranca

La Peguera

LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

ÁMBITOS

Límite Suelo Urbano

Unidades de Ejecución

ALINEACIONES

Alineación

NORMAS PARTICULARES

SUC **Suelo Urbano Consolidado**
SUNC **Suelo Urbano No Consolidado**
SUBLE **Suelo Urbanizable**

- Zona A, Casco Antiguo
- Zona A1, Residencial Multifamiliar
- Zona B, (Extensión de Casco) 125 m²
- Zona B-1, (Extensión de Casco) 250 m²
- Zona B-2 (Extensión de Casco) 350 m²
- Zona B-3 (Extensión de Casco) 500 m²
- Zona B-4 (Extensión de Casco) 1.000 m²
- Zona B-5 (Extensión de Casco) 5.000 m²
- Zona Terciario - Hostelero
- Espacio libres y zonas verdes
- Equipamiento
- Red viaria

PLANO

PI 5 **Uso Actual de Suelo**
Desarrollo del Planeamiento Vigente

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

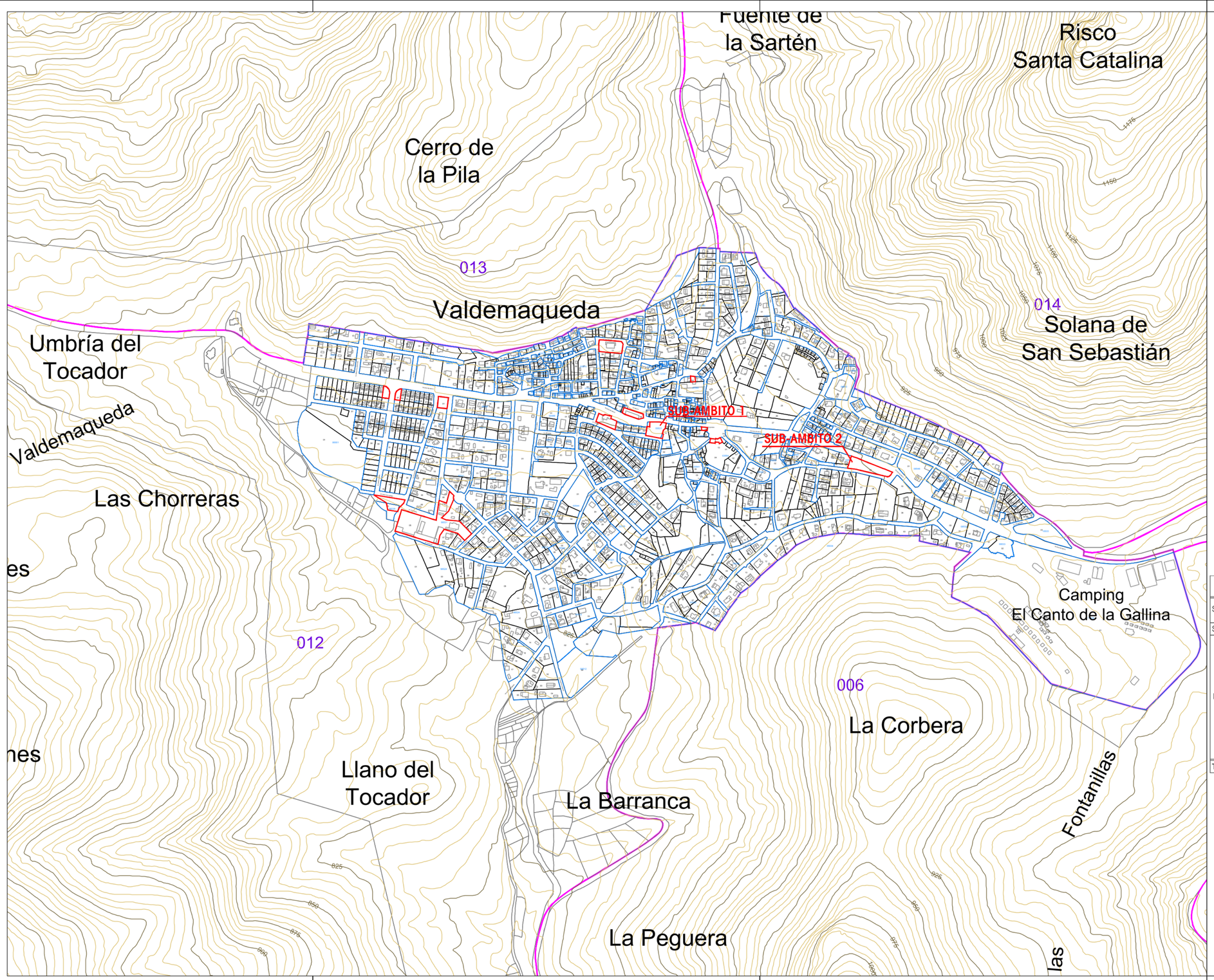
PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS
Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García



LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

ESTRUCTURA CATASTRAL

- Límite de Polígono Catastral
- 029 Nº de Polígono Catastral
- Parcela Catastral
- Nº de Parcela Catastral
- Construcción
- Manzana Catastral
- 05387 Nº de Manzana Catastral

AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Sub-Ámbito 1	00531	01	0053101UK9805S0001BF	Parcial	1.114
	-	-	Sin referencia catastral (Viario)	Parcial	30
Sub-Ámbito 2	06656	03	0655603UK9805N0001BY	Total	1.743
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308
TOTAL					14.625

PLANO
PI 6 Estructura Catastral

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**
MODIFICACIÓN PUNTUAL
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS
Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

Fuente de la Sartén

Risco Santa Catalina

Cerro de la Pila

DEPÓSITO DE POBLACIÓN EXISTENTE V=750 m³

Valdemaqueda

Umbría del Tocador

Valdemaqueda

Las Chorreras

Solana de San Sebastián

SUB AMBITO 1

SUB AMBITO 2

Camping El Canto de la Gallina

La Corbera

Fontanillas

CONEXION A EDAR DE VALDEMAQUEDA

Tocador

La Barranca

La Peguera

Las

LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ø000 Conducción abastecimiento de agua existente

Depósito de abastecimiento de agua

RED DE SANEAMIENTO DE AGUA

Ø000 Conducción de saneamiento de agua existente

RED DE SANEAMIENTO DE AGUA

Red eléctrica existente

PLANO

PI 7

Infraestructuras territoriales

NORTE

ESCALA 1:5.000

FECHA Enero 2025

REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL

CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Conveniencia, Oportunidad e Interés general de la Modificación.

La conveniencia y oportunidad de acometer la presente modificación puntual de las NNSS de 1996 de Valdemaqueda se basa en los siguientes motivos:

1. Creación de un equipamiento Multifuncional en la zona de la plaza de las Familias (trama urbana del municipio) para regularizar las nuevas necesidades de equipamientos y dotaciones en el municipio.
2. Creación de nuevas zonas verdes y espacios libres en el eje línea de la travesía 2 de mayo y así potenciar las zonas de descanso y ocio en el eje central del municipio.
3. Creación de Viviendas de Protección pública; e ir de la mano de las estrategias para un acceso a la vivienda digna y asequible, y potenciar en su municipio las viviendas de protección pública.
4. Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
5. La necesidad de calificar adecuadamente la conexión de la red viaria de la Calle Clavel con la Travesía 2 de mayo, actualmente ejecutada.
6. Adecuar las determinaciones de ordenación del ámbito de la modificación puntual a la legislación vigente en materia de urbanismo, puesto que el planeamiento general que les era de aplicación (NNSS 1996), no se encontraba (ni se encuentra actualmente) adaptado a la LSCM ni al TRLSyRU).

A continuación, se desarrolla cada uno estos motivos:

1.1. Respecto a la Implantación de un Equipamiento Multifuncional en la Plaza de las Familias.

Durante casi 30 años de la vigencia de las NNSS (1996), han sido surgiendo nuevas demandas de la población actual y se han detectado nuevas necesidades de equipamientos y dotaciones en el municipio.

Valdemaqueda es un municipio que pertenece a la Sierra Oeste de la Comunidad de Madrid con una climatología baja en invierno. Sin poderse hacer actividades al aire libre en esta época del año.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Valdemaqueda y la población del municipio tiene un interés general y social de una demanda de dotación social para ubicar un nuevo centro multifuncional para todo tipo de actividades. En este edificio se quieren albergar las actividades que se crean actualmente en la propia plaza de las Familias (fiestas populares, instalaciones ambulantes, …) y otras actividades que en la actualidad no se pueden realizar por la climatología del municipio.

La **propuesta de este nuevo equipamiento** resuelve en primera instancia las demandas de la población actual respecto a un centro público multifuncional de interés general; estará destinado en su planta principal a la realización de diversas actividades, desde conferencias, exposiciones, charlas, espectáculos, teatro, cine, … se prevé un salón de actos inexistente a día de hoy en Valdemaqueda, de urgente necesidad y fácil accesibilidad por su ubicación céntrica en el núcleo urbano.

Además, se propone en planta baja y entre planta espacios destinados a garaje de vehículos municipales, zona de almacén para material autorizado en las fiestas patronales, navideñas, etc.; y espacios para los trabajadores municipales.

La pendiente de la parcela (de norte a sur) hace que permita la coexistencia en el mismo edificio de la variedad de usos expuesta, ya que; en planta primera con frente a la travesía dos de Mayo se accede peatonalmente al amplio espacio polivalente, y en planta baja con frente a la Calle Clavel, se accede a un garaje de vehículos municipales y otro de uso de almacén.

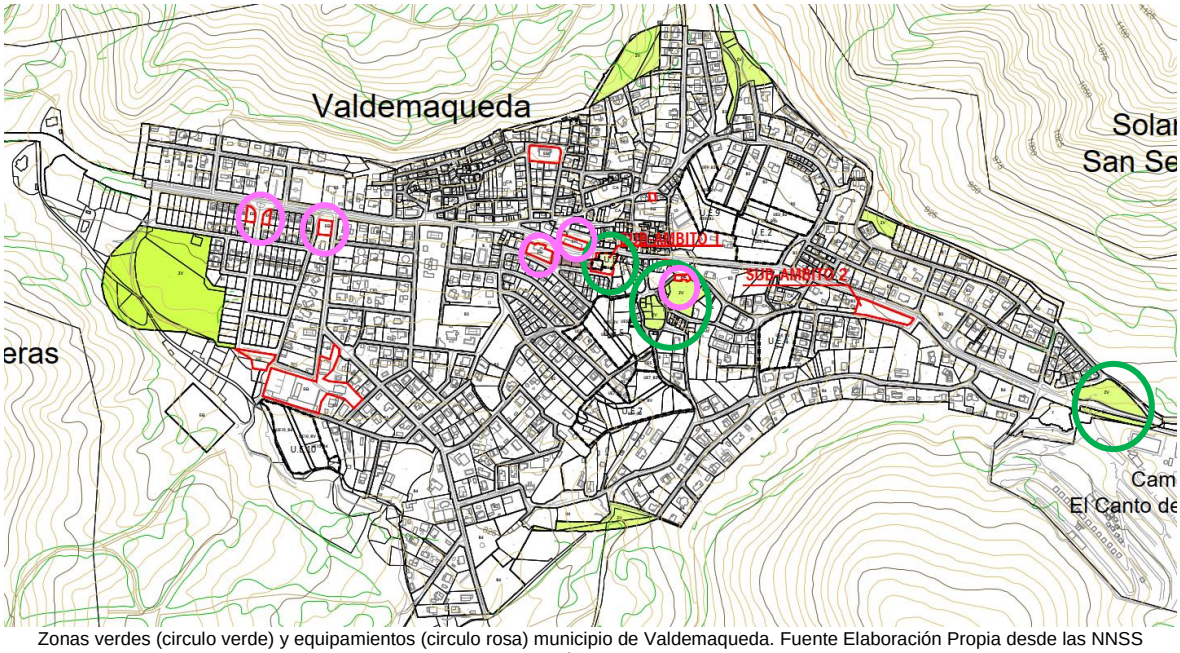
La plaza de las Familias se encuentra centralizada en el municipio de Valdemaqueda dentro de la trama urbana del núcleo urbano. Tiene una ubicación idónea para un equipamiento ya que se encuentra cerca de otros equipamientos dotaciones del municipio. Creando una proximidad al Ayuntamiento, centro sociocultural del Palacio de Medinacelli, Centro informático y la Iglesia de San Lorenzo.

En la actualidad, el municipio de Valdemaqueda no tiene suelo suficiente de titularidad municipal y calificado como uso de equipamientos para albergar a un equipamiento de estas características.

Por lo tanto, esta modificación puntual tiene la **necesidad de calificar parte de estos suelos como uso de equipamientos.**

1.2. Respecto a la Implantación de Zonas Verdes en el eje lineal de la travesía de Dos de Mayo.

A lo largo de los años en Valdemaqueda se ha consolidado el crecimiento de Valdemaqueda a lo largo del eje lineal de la travesía 2 de mayo (Carretera M-537) de Valdemaqueda; creando en este eje la zona de actividad comercial y de las redes públicas de equipamientos y zonas verdes.



Zonas verdes (circulo verde) y equipamientos (circulo rosa) municipio de Valdemaqueda. Fuente Elaboración Propia desde las NNSS Vigentes

La población de Valdemaqueda se encuentra envejecida como se ha justificado en el Análisis socioeconómico *(Punto 2.6 del Bloque I. Documentación Informativa)*. Por lo tanto, es conveniente la realización de zonas verdes y de descanso en el eje principal del municipio de Valdemaqueda.

En consecuencia, la modificación puntual, propone dos puntos de zonas verdes y espacios libres para la potencialización de zonas de ocio y descanso en un ratio o distancia menor, para el bienestar social de la población de Valdemaqueda.

Esta modificación tiene **la necesidad de calificar como zona verde y espacio libre** parte de los suelos del sub-ámbito 1 (colindante al equipamiento propuesto de esta modificación puntual) y en el sub-ámbito 2 (colindante a las viviendas de protección pública propuestas en esta modificación puntual)

1.3. Respecto a ajustar el Planeamiento a la realidad física en la conexión de la calle clavel con la travesía de 2 de Mayo.

La zona calificada como Residencial en las NNSS Vigentes y clasificada como suelo urbano no consolidado (UE-11) se encuentra actualmente ejecutada un viario de conexión entre la travesía 2 de mayo y la Calle Clavel. Esta conexión es óptima para el buen funcionamiento del tráfico rodado del municipio.

Vista del viario desde travesía del Dos de Mayo. Suelo calificado en las NNSS como residencial. Fuente: elaboración Propia.

Este viario es necesario establecerla en el ordenamiento urbanístico, por lo que se prevé incorporar adaptándola en esta Modificación Puntual.

Por ello, y dada la consolidación del viario, a través de esta modificación puntual se ajusta a la realidad física ejecutada al planeamiento, clasificando estos suelos como Ordenanza particular de la Red Viaria en suelo urbano consolidado, dado que se encuentra con todos los servicios infraestructurales establecidos en la LSCM.

1.4. Respecto de la implantación de Viviendas públicas en el Municipio de Valdemaqueda.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central de bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, así como el centro de todas las políticas urbanas.

Así mismo, el derecho de la vivienda se recoge en importantes declaraciones internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183ª asamblea general de la Organización de las Naciones Unidas de 10 de diciembre de 1948. En su artículo 25.1 se recoge que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la vivienda. Otro texto de referencia es la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 que se establece en su artículo 34.3 que “con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones prácticas nacionales”.

Por último, y en esta misma línea, se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a la vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide en adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. En suma, la normativa europea reconoce la problemática existente para cientos de jóvenes que pretendan acceder a una vivienda digna y que sin embargo se encuentra como un colectivo en riesgo de exclusión.

Además, el artículo 47 de la CE incumbe a todos los poderes públicos en esta materia, sin excepción, estando obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. En este sentido la reciente Ley 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho de vivienda digna y que sin embargo se encuentra como un colectivo en riesgo de exclusión.

Para ello, entre otras cuestiones, según indica la Ley 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda, modifica el RDL 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial para suelos urbanizables y del 10 al 20 por ciento de la edificabilidad residencial para suelos urbanizados que deban someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El municipio de Valdemaqueda, tiene en la actualidad un estancamiento y envejecimiento de la población y supone uno de los problemas y retos del municipio de El Boalo en los próximos años, para la cual precisa mantener el arraigo de las futuras familias con el fin de dinamizar un recambio generacional sosegado pero efectivo de tal forma que se potencie un horizonte poblacional para el municipio.

Esta situación poblacional requiere incentivar el acceso a la vivienda a aquella población joven que supone el 26% de la estructura poblacional del municipio, compuesta por una base sólida y consolidada en la que la franja de edad de entre los 0-14 años representa el 14% de la población: el colectivo adolescente (15-24 años) supone 4%, y la franja madura más joven de 25-39 años está representada por el 9% de la población.

Es por ello que se considera relevante y oportuno acometer la modificación puntual para aumentar el número de viviendas y la densidad; así como un cambio de ordenanza a residencial multifamiliar en el sub-ámbito 2 de la modificación puntual (Parcela 0655603UK9805N0001BY), de tal modo que se destinen el 100 % de las viviendas de protección pública.

Por lo tanto, el municipio de Valdemaqueda quiere acometer e ir de la mano de las estrategias para un acceso a la vivienda digna y asequible, y potenciar en su municipio las viviendas de protección pública.

1.5. Respecto a la modificación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos.

La innovación legislativa en materia de equipamientos y el incremento de las necesidades de nuevos equipamientos en el municipio de Valdemaqueda han llevado a la corporación municipal a la reconsideración de la ordenanza de la zona de equipamientos de titularidad pública en suelo urbano existente para adaptarlo a las necesidades actuales y de los usos específicos de equipamientos; y poder crear un desarrollo flexible, funcional y efectivo de los diversos usos específicos de los equipamientos.

La corporación considera que la adaptación o modificación de la normativa de equipamientos es conveniente y oportuna realizarla en los terrenos de suelo urbano con ordenanza de equipamientos de titularidad pública, para dar rapidez en la gestión y poder desarrollar estos suelos en la mayor brevedad posible.

La modificación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos consiste en la modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos.

Esta modificación de las condiciones solo será afectada en los suelos de titularidad pública. El suelo de equipamientos de Valdemaqueda se encuentra actualmente en suelo urbano consolidado.

Estos suelos se han quedado en algunos de los casos obsoletos; ya que por su mínimo tamalo no puede incorporar una edificación efectiva y funcional de uso en ellos. Por ello se propone una modificación o flexibilización de las condiciones de edificación y volumen (Incremento de edificabilidad y ocupación).

Las parcelas que se encuentran sin edificar y los suelos ocupados con edificaciones de equipamientos que es necesario su regeneración y rehabilitación de la edificación, no permiten en algún caso el desarrollo del uso (materialización de la edificabilidad máxima ya que la parcelación es muy pequeña y la limitación de la ocupación es de 50%.

La necesidad de la ampliación de la ocupación al 100%, condiciones de retranqueo libre y aumento de la edificabilidad a 2,00 m²c/m²s, se debe a la demanda de los usos específicos de equipamientos (Sanitario, Cultural, administrativo, etc.) que es necesario la incorporación del desarrollo de toda la edificabilidad y ocupación para el buen funcionamiento del uso.

El objetivo de este ayuntamiento es facilitar a las parcelas de equipamientos de titularidad pública el desarrollo efectivo y funcional de las edificaciones; creando un municipio con un alto grado de equipamientos y así potenciar el interés general y social del municipio.

Con dicha modificación de las condiciones de la ordenanza de equipamientos, se pretende crear un municipio dotado de todos los equipamientos e infraestructuras para ser autónomo y nutrir a los edificios colindantes de ello, apoyándose estos equipamientos de suelos existentes en nuevos espacios de redes públicas (Generales y locales) de equipamientos que preside el nuevo planeamiento general (PG en tramitación).

Por lo tanto, se mejora la funcionalidad del uso de equipamientos públicos, en los suelos que están en la actualidad como vacíos urbanos o con edificaciones que no puedan dar la correcta funcionalidad necesaria, a pesar de contar con todos los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones adecuadas a dichos usos, sin necesidad de refuerzos o ampliaciones.

Además, como se ha comentado anteriormente, la modificación puntual incremente la red de equipamientos de Valdemaqueda implantando un nuevo suelo para este uso en la Plaza de las Familias; para la creación de un centro multifuncional o uso polivalente, entre las que se incluyen actuaciones, auditorio, teatro, actividades en sí que necesitan de un gran espacio cerrado ya que la urgencia es en gran medida por la imposibilidad de realizar dichos actos debido a la climatología de Valdemaqueda. Actos que, sin embargo, no necesitan de espacios libres en su propia parcela, ya que el municipio cuenta con otros espacios, plazas, etc. para encuentros y reuniones al aire libre.

En resumen, se establecerán las condiciones de retranqueo de alineación (libre), ocupación máxima (100%) y de superficie máxima edificable (2,00 m²c/m²s) para las parcelas de uso de equipamientos con titularidad pública.

Las parcelas afectadas por este cambio de condiciones de la ordenación son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	USO	
9556114UK8895N0001KU	319	Equipamiento	Suelo Vacante
9655501UK8895N0001MU	251	Equipamiento	Suelo Vacante
9653901UK8895S0001YG	975	Equipamiento	Suelo Vacante
9853105UK8895S0001JG	7.002	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo
0156613UK9805N0001DY	852	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"
0156408UK9805N0001PY	574	Equipamiento	Casa de La Cultura
0157501UK9805N0001WY	1.257	Equipamiento	Casa de Niños. Escuerla Infantil
0356002UK9805N0001HY	117	Equipamiento	Aparcamiento
0355004UK9805N0001YY	83	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"
0355414UK9805N0001HY	308	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda

Como se ha comentado anteriormente, la parcela donde se ubica la iglesia parroquial de San Lorenzo de Martir (ref. catastral: 0356004UK9805N0001AY) no se encuentra afectada por esta modificación puntual ya que la parcela es de titularidad privada (arzobispado de Madrid), se encuentra actualmente protegida por el catálogo de bienes y espacios protegidos (BIC-Bien de interés cultural) y por lo tanto no se verá afectada por una nueva edificación en dicha parcela, y por consiguiente no está afectada por los cambios de la modificación de la ordenanza de equipamientos.

2. Análisis de alternativas de ordenación.

Partimos de la premisa de que las diferentes hipótesis que se pueden plantear sobre la reformulación de usos en los espacios urbanos consolidados, salvo en casos muy excepcionales, vienen predeterminadas por la ausencia de alternativas de localización. No sería técnicamente viable, ni desde el punto de vista de la sostenibilidad, no tampoco económica y socialmente asumible formular alternativas de planificación urbanística en una localización espacial diferente del emplazamiento que ocupa actualmente.

Dentro de este contexto, las distintas propuestas necesariamente se referirán a diferentes fórmulas de utilización de un espacio físico predeterminado. En consecuencia, a partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que definen la planificación propuesta y de los condicionantes ambientales del territorio, se formularon diferentes posibles escenarios de futuro cuya síntesis se materializó de forma conceptual a través de tres alternativas:

2.1.1. Alternativa 0: Mantenimiento de la Situación Actual.

Esta alternativa refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de mantenerse las actuales determinaciones de planeamiento.

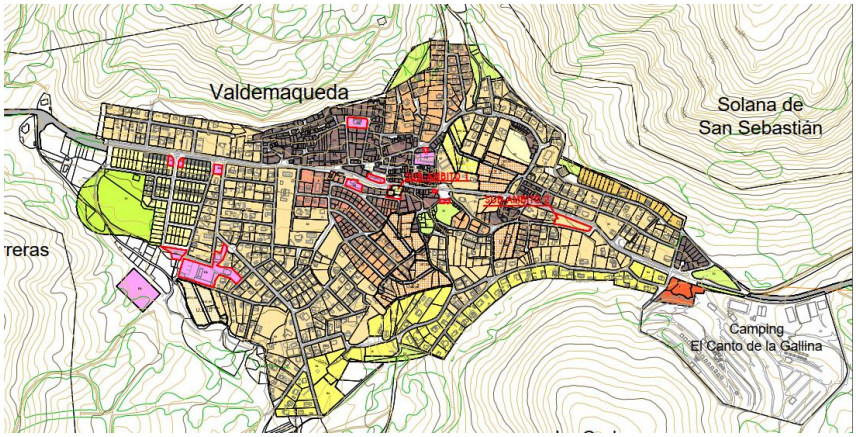
Como anteriormente se ha indicado, el planeamiento general vigente en el término municipal de Valdemaqueda son las Normas Subsidiarias de 1996 (NNSS 1996) de Valdemaqueda, aprobado definitivamente por el consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid el 11 de abril de 1996, hecho público por Orden de 15 de abril de 1996 de la consejería de Obras Públicas, urbanismo y transportes, publicado en el BOCM nº99, de 26 de abril de 1996.

Tal y como se ha definido a lo largo de esta memoria, se trata de suelos que se encuentran en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con las siguientes calificaciones de suelo:

- Sub-ámbito 1. Parte de sus suelos coincide con la UE-11 de las NNSS de 1996 y otra parte coincide con la red viaria de los suelos colindantes clasificados como Suelo urbano consolidado. Estos suelos están calificados como se ha dicho anteriormente como uso Residencial, uso de red Viaria y uso de Zonas verdes y Espacios libres públicos.

- Sub-ámbito 2. Estos suelos se encuentran calificados de uso residencial con ordenanza particular de Residencial B3.

- Suelos de la Red de Equipamientos de titularidad pública. Estos suelos se encuentran calificados de uso de equipamientos.



AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	810	Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Zona verde y Residencial (A.1)
	0053101UK9805S0001BF	303	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
	Sin referencia catastral (Viario)	30	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	Suelo Urbano consolidado	Residencial (B.3)
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
TOTAL		**14.625**		

Alternativa 0. Fuente: elaboración propia de las NNSS 1996.

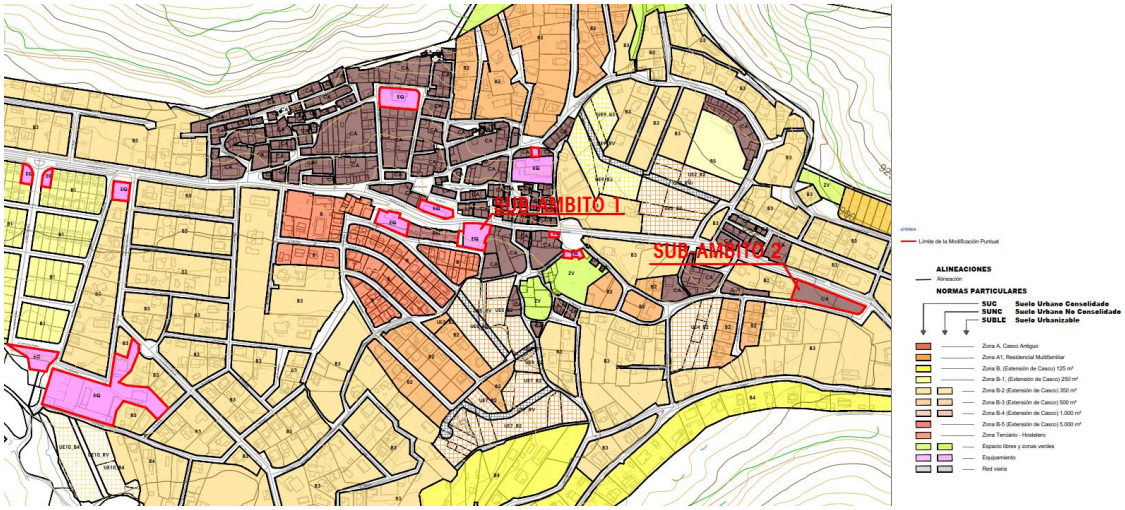
Para poder satisfacer y dotar de las necesidades de interés social y demanda generada con posterioridad al planeamiento municipal vigente, y, en consecuencia, no prevista en el mismo.

Esta alternativa supone una alternativa incompatible, para satisfacer de la nueva demanda de la red de equipamientos y de viviendas de protección pública, se redacta la modificación puntual para la implantación de un centro público multifuncional. y la creación de nuevas de viviendas de protección pública

2.1.2. Alternativa 1.

La alternativa 1 consiste en:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.



AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	1.018	Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
	0053101UK9805S0001BF	126	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
	Sin referencia catastral (Viario)		Suelo Urbano Consolidado	
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
TOTAL		**14.625**		

Alternativa 1. Fuente: Elaboración Propia.

En esta alternativa 1, se incrementa la creación de la necesidad de la red de equipamiento creando un equipamiento en el sub-ámbito 1.

Además, en este sub-ámbito 1 también se califica a la realidad física el viario que conecta la calle Clavel y travesía 2 de mayo siendo en la actualidad un viario principal para el municipio y sus habitantes.

En el sub-ámbito 2 se crea 24 nuevas viviendas para la construcción de viviendas de titularidad pública.

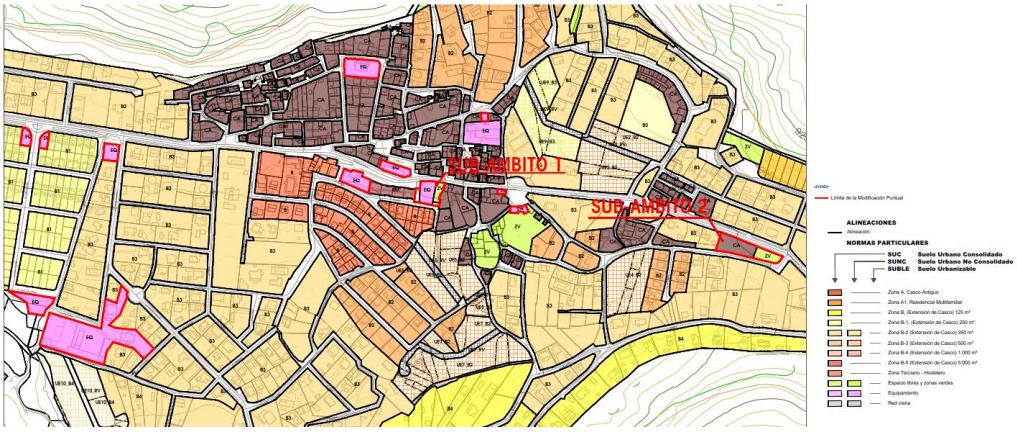
El problema de esta alternativa es que descalifica suelo de zonas verdes y espacios libre públicos del municipio de Valdemaqueda.

2.1.3. Alternativa 2. Alternativa Seleccionada.

La alternativa 2 consiste en:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias.

- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.



AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668	Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300	Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556	Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
TOTAL		**14.625**		

Alternativa 2. Fuente: Elaboración Propia.

A diferencia de la alternativa 1; en esta alternativa se incrementa la creación de zonas verdes y Espacios libres en los sub-ámbitos 1 y 2. En el municipio de Valdemaqueda la población es envejecida necesitando en recorridos cortos zonas de descanso y recreo. Además, crea una socialización e interés general del municipio y mejora la accesibilidad para el municipio de Valdemaqueda teniendo cerca de sus hogares una zona de descanso, ocio y recreo.

Esta alternativa crea 16 viviendas nuevas de viviendas de protección pública, más acorde a la necesidad de viviendas del municipio de Valdemaqueda que la alternativa anterior.

2.1.4. Valoración de la alternativa por sus criterios urbanísticos.

Del conjunto de las tres alternativas enunciadas la primera alternativa (Alternativa 0), es rechazada, ya que dejaría el planeamiento urbanístico como está y no abastecería la demanda y necesidad que necesita el municipio implantar en el municipio de Valdemaqueda nuevas redes públicas y la creación de viviendas de protección pública en suelos de titularidad municipal.

Un a vez que la corporación opta por modificar el planeamiento general del municipio resulta recomendable optar por una solución que permita reformular y reconsiderar la demanda y necesidad que tiene el municipio de Valdemaqueda y sus habitantes en relación con los equipamientos urbanos; así como la actualidad de los terrenos a modificar.

La justificación de la alternativa elegida se fundamenta en base a:

- La denominada **Alternativa 0** es desestimada dado que ello supondría asumir las actuales disfuncionalidades de Planeamiento Vigente, en una solución de difícil justificación para la incorporación de la demanda que el ayuntamiento de Valdemaqueda tiene en la actualidad. (Necesidad de un Equipamiento multifuncional e incorporación de Viviendas de protección pública)

  Por otra parte, esta alternativa de suelo supondría no dar respuesta a la demanda del Ayuntamiento de Valdemaqueda y poder satisfacer al municipio y sus habitantes a unos servicios urbanos óptimos. Además de no incorporar al planeamiento el estado actual de los terrenos en relación con el viario de conexión de la calle Clavel con la travesía 2 de mayo.

- La denominada **Alternativa 1**, corresponde que los suelos comprendidos en el sub-ámbito 1 se califique como Red de equipamientos y red viaria calificando el viario de conexión de la Calle Clavel a la travesía 2 de mayo y así actualidad el ordenamiento vigente a la realidad física.

  En el sub-ámbito 2 se califica el suelo para la creación de vivienda pública (24 viviendas) con ordenanza particular A. Casco.

  Esta alternativa elimina las zonas verdes y espacios públicos calificados actualmente en la plaza de las familias sin crear nuevas zonas verdes y espacios libres.

  Además, esta alternativa flexibiliza la ordenanza de equipamientos.

  Por lo tanto, esta alternativa al perder superficie de zona verde y espacio libre público en el municipio de Valdemaqueda hace menos satisfactoria en relación con el medio ambiente y no satisface a sus habitantes perdiendo en ellos espacios de ocio y recreo.

- La denominada **alternativa 2** a diferencia de la alternativa 1 mejora la creación de zonas verdes y espacios libres públicos en el sub -ámbito 1 y sub- ámbito 2. Por lo tanto, en esta alternativa se crea suelo para redes de equipamientos y zonas verdes y creación de viviendas públicas con menos número de viviendas más acorde a la necesidad de vivienda actual del municipio de Valdemaqueda.

  Además, esta alternativa flexibiliza la ordenanza de equipamientos.

Por lo tanto, la **Alternativa 2 es la alternativa seleccionada** ya que cumple con todas las necesidades actuales que tiene el municipio de Valdemaqueda. Por lo tanto, esta alternativa elegida crea lo siguiente:

Sub-ámbito 1.

- Creación de un Equipamiento general o multifuncional.
- Calificar a la realidad física la conexión de la calle Clavel y travesía 2 de mayo

- Creación de una zona verde y espacio libre para la creación de áreas de descanso en el municipio de Valdemaqueda.

Sub-ámbito 2.

- Creación de viviendas de protección pública en los suelos de titularidad municipal con un total de 16 viviendas.
- Creación de una zona verde y espacio libre para la creación de áreas de descanso en el municipio de Valdemaqueda.

Redes de equipamientos

- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

3. Justificación de la Modificación

3.1. Justificación de que la presente modificación no supone Revisión de las NNSS de Valdemaqueda.

Todos los cambios y modificaciones que realiza el presente documento sobre las NNSS de Valdemaqueda no suponen una revisión de éste, dado que:

- Afecta a una superficie inferior al 10% del término municipal. La modificación afecta a 14.625 m²s, que es el 0,028% de la superficie total del término municipal de Valdemaqueda (51.730.000 m²s, de acuerdo con la base de datos estadística de la Comunidad de Madrid).
- No supone un incremento superior al 20% de la superficie del suelo urbanizado de Valdemaqueda (Umbral máximo establecido en la Disposición transitoria Cuarta criterios mínimos de sostenibilidad del TRLSRU). La superficie afectada de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,84 % del suelo urbanizado (suelo urbano, según el vigente NNSS), que según la base de datos de estadística de la CAM asciende a 793.633 m²s. En otro orden, como se verá más adelante la modificación puntual, tiene un incremento de 5 viviendas nuevas respecto a las estipuladas en la Unidad de ejecución-11 (7 viviendas) y la parcela de residencial con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY (3 viviendas), con un total de 15 viviendas. Estas 5 viviendas nuevas supondrán, aplicando el tamaño de hogares obtenido con los datos del Censo de Población y vivienda de 2021, lo que supondría 13 nuevos habitantes para Valdemaqueda, lo que representa un incremento del 1,51% sobre los 858 habitantes del censo del año 2024. Como se comprueba con los datos aportados, ambos porcentajes se encuentran por debajo del umbral máximo de incremento del 20% establecido en la *Disposición transitoria Cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad del TRLSRU* por lo que no es necesaria una revisión de las NNSS de Valdemaqueda o un nuevo Plan General.

  Además la Ley 9/2001, en su artículo 68, estima que no será revisión del Planeamiento general los siguientes suelos:

  1. *Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.*

La modificación puntual no supone un incremento superior al 20 por 100 de la superficie de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La superficie máxima de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,69% del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable (863.633 m²s según las NNSS Vigentes de 1996).

- No suponen adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.
- El resto de las determinaciones estructurantes de las NNSS de Valdemaqueda se mantienen sin alteración

Por otro lado, tal como se justificará más adelante, la modificación no comporta una reducción de la superficie destinada a redes públicas y, específicamente a zonas verdes, respecto de las previstas en las NNSS de Valdemaqueda. El objeto de esta modificación es perseguir la creación de Redes Públicas (Zonas Verdes y Equipamientos). Por lo tanto, no hay una reducción de Redes Públicas, si no un incremento de ellas.

3.2. Justificación del régimen urbanístico del Suelo. Situación básica del Suelo.

Dado que uno de los objetivos de la presente modificación puntual es adaptar al planeamiento (en parte de lo que le compete) a la legislación urbanística actual, tanto a la LSCM como al TRLSRU, y adecuar al régimen jurídico urbanístico de los suelos objeto de esta, en el presente punto se justificará el régimen urbanístico de aplicación del suelo, en referencia tanto al art.21 del TRLSRU como al art.14 de la LSCM.

3.2.1. Requisitos y determinaciones básicas establecidas por la Legislación Estatal (TRLSRU) para la consideración de un Suelo como urbanizado.

Como es sabido, la ausencia de competencia legislativa que en materia urbanística impone la Constitución del 78 al Estado, llevó a abandonar la tradicional técnica de la "clasificación del suelo", entendiendo como tal la que permite identificar los suelos en el dinámico proceso de su transformación urbanística y definidos generalmente en Urbanos, Urbanizables y No Urbanizables, conceptos explícitamente urbanísticos abandonados por el Legislador Estatal.

En este punto, y a los meros efectos de dar coherencia a este punto, procede señalar una concepción que se recoge en el artículo 21 del TRLSRU: ante la necesidad del legislador Estatal de identificar las diversas situaciones en que pueda encontrarse el suelo para poder regular sus competencias constitucionales la legislación Estatal contempla el suelo desde su realidad fáctica, es decir, desde las características físicas que puedan ser constatables objetivamente, sin considerar de expectativas que no se deriven del esfuerzo inversor de su propietario.

Así, la legislación Estatal distingue el suelo en las dos situaciones básicas en que fácticamente puede encontrarse:

1. Suelo en situación básica de "Urbanizado", que viene a corresponder al suelo integrado en la malla urbana de los núcleos de población que caracteriza a la "ciudad tradicional" y que cumpla, además, con alguno de los requisitos previstos en el artículo 21.3 del TRLSRU y
2. Suelo en situación básica de "Rural", que viene a corresponder al suelo "exógeno a la ciudad" ("extramuros" de la ciudad tradicional), suelo identificado por sus valores naturales y ambientales que caracterizan al "campo tradicional".

Como es de sobra conocido, la definición de suelo urbanizado que establece la legislación Estatal a los efectos de la regulación de sus competencias constitucionales se corresponde en la práctica totalidad de sus determinaciones con el concepto de suelo urbano que establecen las legislaciones urbanísticas, tanto las tradicionales estatales promulgadas antes de la aprobación de la constitución del 78 (desde la originaria Ley del Suelo de 1956 hasta el Texto Refundido de 1976, en adelante TRLS'76) como las legislaciones autonómicas posteriores.

Analizamos, en primer lugar, las condiciones que debe de cumplir un suelo para considerarse como Urbanizado de acuerdo con las determinaciones de la legislación Estatal. Si bien las condiciones que determinan de manera reglada la clasificación de un suelo como Urbanizado pueden ser analizadas desde dos ópticas, la meramente "legislativa" y la práctica que se deriva de su carácter "funcional", en este caso, dada la claridad de la situación, se analizan desde el punto legislativo.

Las preceptivas **"Condiciones legislativas"** que debe cumplir un suelo para poder ser clasificado como Urbanizado, el artículo 21.3 del TRLSRU establece lo siguiente:

> *"3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente* ***integrado en una malla urbana*** *conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte,* ***cumpla alguna de las siguientes condiciones:***
>
> *a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener **instaladas y operativas**, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las **infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos** por la ordenación urbanística **o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones existentes**. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) **Estar ocupado por la edificación,** en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."*

3.2.2. Requisitos y determinaciones básicas establecidas en la legislación madrileña (LSCM) para la consideración del suelo como urbano Consolidado.

La legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, vigente desde el año 2001 (LSCM), es el marco legislativo aplicable desde entonces al planeamiento y a la ordenación urbanística y Territorial Madrileña, si bien se encuentra pendiente su adaptación a las determinaciones básicas establecidas en la legislación estatal, es decir, al TRLSRU.

Análogamente a lo señalado en el punto anterior para la legislación Estatal, la LSCM establece unas condiciones normativas a satisfacer por el suelo para poder ser considerado como Urbano y que puedan ser analizadas, como en la estatal, desde dos ópticas: la meramente "legislativa" y la práctica "funcional".

Con respecto a las preceptivas **"Condiciones legislativas"** que debe cumplir un suelo para poder ser clasificado como Urbano, el artículo 14 de la LSCM establece lo siguiente:

*"1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, **formando parte de una trama urbana, cumpla alguna de las siguientes condiciones:***

*a) Que **sean solares** por ser aptos para la edificación o construcción y **estar completamente urbanizados**, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.*

*b) Que **cuenten con urbanización idónea para la edificación** o construcción a que deba otorgar soporte y **realizada en grado suficiente** que proporcione, en todo caso, **acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.***

*c) Que **estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma**, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento, urbanístico.*

*d) Que **estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."***

Además, el mismo art.14 establece que:

*"**2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:***

*a) **Suelo urbano consolidado,** integrado por los solares, así como las parcelas que, por su **grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.***

*Serán también **suelo urbano consolidado aquellos solares o parcelas que sean objeto de actuaciones de dotación**, aunque requerían de equidistribución de beneficios y cargas.*

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, aquellos terrenos que sean objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Reglamentariamente se concretarán los criterios para valorar adecuadamente el grado de urbanización y consolidación de los terrenos para la clasificación como suelo urbano, así como los criterios que sean de aplicación, en su caso, para distinguir entre las dos categorías establecidas".

3.2.3. Conclusión

De lo expuesto
en los anteriores apartados se concluye la coincidencia absoluta entre las determinaciones legislativas y funcionales establecidas tanto en la legislación estatal como en la madrileña en referencia a la clasificación de un suelo como urbanizado y su categorización urbanística como suelo urbano consolidado y no consolidado.

Cabe considerar que la situación jurídica-urbanística que presenta cualquier suelo urbano/urbanizado que disponga de un mínimo "pasado histórico" de desarrollo urbanístico es heredero y se encuentra condicionado esencialmente a las condiciones de gestión que lo vieron nacer y posteriormente lo consolidaron y justificaron su situación jurídico-urbanística hasta llegar a la actual, circunstancias que han quedado gravadas en su "ADN urbanístico" y que, sin solución de continuidad, siempre han sido recogidas en los diferentes planeamientos que contemplaron su dinámico transcurrir histórico.

En consecuencia, los terrenos de la presente modificación tienen la situación de suelo urbanizado y la clasificación de suelo urbano por cumplir las condiciones de TRLSRU y de la LSCM, si forma parte de la misma o trama urbana y:

1. **Están ocupados en 2/3 partes de su superficie por edificaciones e instalaciones o**
2. **Son solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados.** Tienen pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente y cuentan, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
3. Tienen urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
4. Están **urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico** y de conformidad con sus determinaciones (Estos suelos se encontraban como suelo urbano en las NNSS de 1996.)

3.3. Justificación del cumplimiento de los requisitos y determinaciones legales para la consideración como suelo urbanizado clasificado como suelo urbano y categorizado como suelo urbano consolidado.

1. El ámbito de la modificación está inserto en la trama urbana.

Las consideraciones y análisis efectuados en el precedente apartado 2.4, permite concluir que los suelos de la presente modificación puntual de las NNSS están insertos en la malla urbana de Valdemaqueda tanto a nivel territorial como urbano.

2. Los suelos de la modificación cuentan con los servicios e infraestructuras básicas que exige la legislación vigente para su consideración como Suelo Urbano.

Las consideraciones y análisis efectuados en el precedente apartado 2.4.4, permite concluir que los suelos de la presente modificación cuentan en la actualidad con la totalidad de los servicios e infraestructuras básicas a nivel ciudad de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, energía eléctrica/alumbrado, gas y telefonía, por lo que cabe concluir que cumplen con uno de los requisitos establecidos por la legislación para su consideración como suelo urbanizado según el art. 21 del TRLSRU y el art.14 de la LSCM.

Por otra parte, el ámbito de la modificación puntual es Suelo urbano consolidado, considerándose el Subámbito 1 y Subámbito 2 como una **Actuación de dotación**, de acuerdo con el ordenamiento vigente.

En consecuencia y, acorde con lo dispuesto en la LSCM, la totalidad de ámbito es suelo urbanizado según el TRLSRU y los suelos afectados por la modificación, urbano consolidado, según la LSCM.

3. La modificación es una actuación de dotación según lo dispuesto en el artículo 7.1.b del TRLSRU.

A la vista de lo analizado y expuesto, los suelos de la presente modificación forman parte "malla o trama urbana" del municipio de Valdemaqueda. En el caso del Subámbito 1 y Subámbito 2 con el objeto de la creación de nuevas redes públicas en un ámbito de suelo urbanizado y no requiere una reforma o renovación, se encuentra definida la actuación de transformación urbanística como **Actuación de dotación.**

4. Conclusión

A la vista de lo expuesto en los puntos anteriores puede concluirse que los suelos de la modificación cumplen todos los requisitos legal y funcionalmente establecidos para su consideración como suelo urbanizado acorde con el TRLSRU, y los suelos afectados por la modificación puntual deben clasificarse y categorizarse como Suelo urbano consolidado acorde con lo dispuesto en la LSCM conformando una actuación de Dotación en suelo urbanizado acorde con lo dispuesto en el artículo 7.1.b del TRLSRU.

3.4. Justificación de la ordenación propuesta en el sub-ámbito 1.

3.4.1. Justificación de la implantación de un nuevo equipamiento "Centro Multifuncional" en la Plaza de las Familias.

La modificación propone un cambio de calificación en el Subámbito 1 en Suelo urbano delimitado en las Normas subsidiarias como UE-11 para implantación de un Centro público Multifuncional que satisfaga la demanda generada con posterioridad al planeamiento municipal vigente, y, en consecuencia, no prevista en el mismo.

Durante los más de veinte años de vigencia de las NNSS (1996), han ido surgiendo nuevas demandas de la población actual y se han detectado nuevas necesidades de equipamientos y dotaciones en el municipio.

El suelo de la Plaza de las Familias está actualmente infrautilizado o mal utilizado como zona de aparcamiento, donde se encuentra asfaltada en el espacio coincidente con el área que las NNSS califican como Zona Verde y Espacios libres en la Unidad de Ejecución -11.

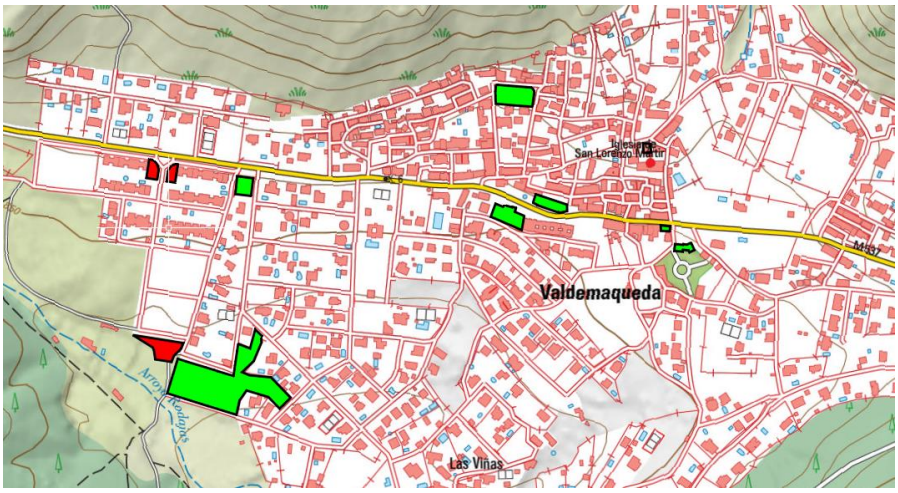
En la actualidad, es un lugar de reunión improvisado; donde se celebran fiestas populares, se instala el mercadillo, etc; por lo que es centro de reunión tradicional, pero sin una ordenación adecuada.

Además, se debe tener en cuenta que la Plaza de las Familias se encuentra urbanizada, con infraestructuras de agua, acerado, recogida de basuras (contenedores de basura soterrrados) y alumbrado público.

La situación actual de las NNSS Vigentes es de Zona verde y espacios libres, pero en la realizada se usa como zona de aparcamiento ya que se encuentra totalmente asfaltada. Además, en ocasiones es utilizado como lugar de reunión de los habitantes del municipio, donde se celebran fiestas populares, instalaciones ambulantes (fiestas, talleres, mercadillo). Estas edificaciones se ven justificas en las ortofotos históricas (*Punto 2.4 Situación actual del ámbito*).

El municipio de Valdemaqueda, En la actualidad tiene una red de equipamientos en suelo urbano consolidado, donde 7 parcelas se encuentran consolidadas y edificadas y 3 se encuentran consolidadas, pero sin edificar.

A continuación, se adjuntan gráfico y tabla del estado actual y el grado de consolidación de las parcelas calificadas como red de equipamientos y afectadas por esta modificación puntual.



REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	USO	
9556114UK8895N0001KU	319	Equipamiento	Suelo Vacante
9655501UK8895N0001MU	251	Equipamiento	Suelo Vacante
9653901UK8895S0001YG	975	Equipamiento	Suelo Vacante
9853105UK8895S0001JG	7.002	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo
0156613UK9805N0001DY	852	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"
0156408UK9805N0001PY	574	Equipamiento	Casa de La Cultura
0157501UK9805N0001WY	1.257	Equipamiento	Casa de Niños. Escuerla Infantil
0356002UK9805N0001HY	117	Equipamiento	Aparcamiento
0355004UK9805N0001YY	83	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"
0355414UK9805N0001HY	308	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda

Grado de desarrollo edificatorio y estado actual de la red de equipamientos afectados por la Modificación Puntual. Fuente: Elaboración Propia

De los suelos que se encuentran vacantes para su construcción de este equipamiento multifuncional se encuentran calificadas como uso pormenorizado de equipamiento docente y equipamiento comercial (Plan Parcial de SAU-1). Además, la superficie de las parcelas con referencia catastral 9556114UK8895N0001KU y 9655501UK8895N0001MU es imposible materializar ningún tipo de equipamiento ya que la superficie es menor de las condiciones necesarias que se necesitan para un equipamiento multifuncional o genérico.

La parcela 9653901UK8895S0001YG es una parcela irregular que al dará cumplimiento de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza particular de las NNSS 1996 es imposible materializar un equipamiento Multifuncional o genérico.

Por lo tanto, Valdemaqueda no tiene suelo de la red de equipamientos para implantar un equipamiento multifuncional o genérico con las siguientes características:

Se redacta el presente documento para explicar y dejar constancia sobre el edificio multifuncional que se pretende ejecutar como interés público local.

Desde este Ayuntamiento se plantea y encarga la redacción de un proyecto de obra, para poder albergar dentro del mismo ciertas actividades que actualmente se realizan en la vía pública o incluso no llegar a realizarse por la climatología.

Con este edificio pretendemos dos situaciones:

- En planta baja, su uso será el de almacén municipal, donde se guardarán
  - las luces de navidad,
  - luces de fiestas patronales,
  - herramientas de los operarios del ayuntamiento,
  - vestuarios para los operarios
  - Garaje municipal ya que el actual se queda pequeño y los coches municipales tienen que quedarse en la calle, como camión de la basura, vehículo de protección civil…
  - Almacén de suministros
  - Almacenaje de maquinaria municipal

- En la planta superior se pretende la realización de un espacio multiusos para alojar en el dependiendo de la fecha del año:
  - Cine para niños en invierno
  - Representaciones teatrales para niños
  - Pabellón de fiestas en verano cuando la climatología no permita alojar a la orquesta en la situación actual
  - Realización de comidas populares
  - Reuniones vecinales
  - Actos políticos
  - Actuaciones varias, tipo monólogos…
  - Carnavales
  - Actuaciones en nochebuena y noche vieja

Como puede desprenderse del escrito el interés es meramente público y local, ya sea tanto para la gente como para el municipio, para poder tener un centro donde poder ubicar ciertas actuaciones que ahora mismo es inviable acometer en gran parte por la climatología y la tecnología que requieren ciertos actos.

Ayuntamiento de Valdemaqueda

Plaza de España, 1 – 28295 Valdemaqueda (Madrid) – Telf. 91 898 47 29 / 30 – Fax: 91 898 46 47 - NIF P-2815900-B

Acreditación del Interés general de un Equipamiento en el municipio de Valdemaqueda. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Además, hay que tener en consideración que estos suelos se encuentran en una pronunciada topografía; donde se posibilita la diferenciación de usos a través de dos accesos diferentes a distinto nivel (Nivel Superior por la travesía 2 de mayo y una entrada inferior por la calle Clavel).

La ubicación en este suelo crea la reordenación y la integración en el entorno y topografía existente.

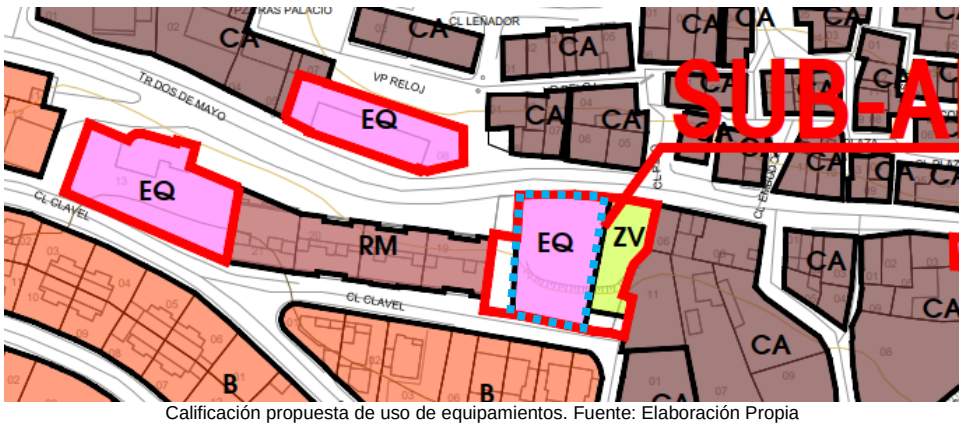
Por lo tanto, el Ayuntamiento de Valdemaqueda propone implantar un equipamiento público multifuncional o genérico sobre los terrenos de dominio y uso público de titularidad municipal, en la plaza de las Familias por los siguientes motivos:

- La localización es óptima ya que es totalmente céntrico en el núcleo urbano de Valdemaqueda, con acceso directo desde el eje principal del municipio (Travesía 2 de mayo)
- La plaza de las Familias cuenta con servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones adecuadas a los usos de equipamiento sin necesidad de refuerzos o ampliaciones.
- Los terrenos son de dominio de titularidad municipal por lo que no se requiere ninguna tramitación, gestión e inversión para la obtención de suelo.

Tenemos que hacer hincapié que es el único suelo de titularidad municipal para poder implantar un centro de esas dimensiones, ya que todos los suelos de equipamientos o municipales están ocupados por otros equipamientos.

Como se ha comentado, en varias ocasiones la **localización es óptima para este equipamiento multifuncional o genérico.**

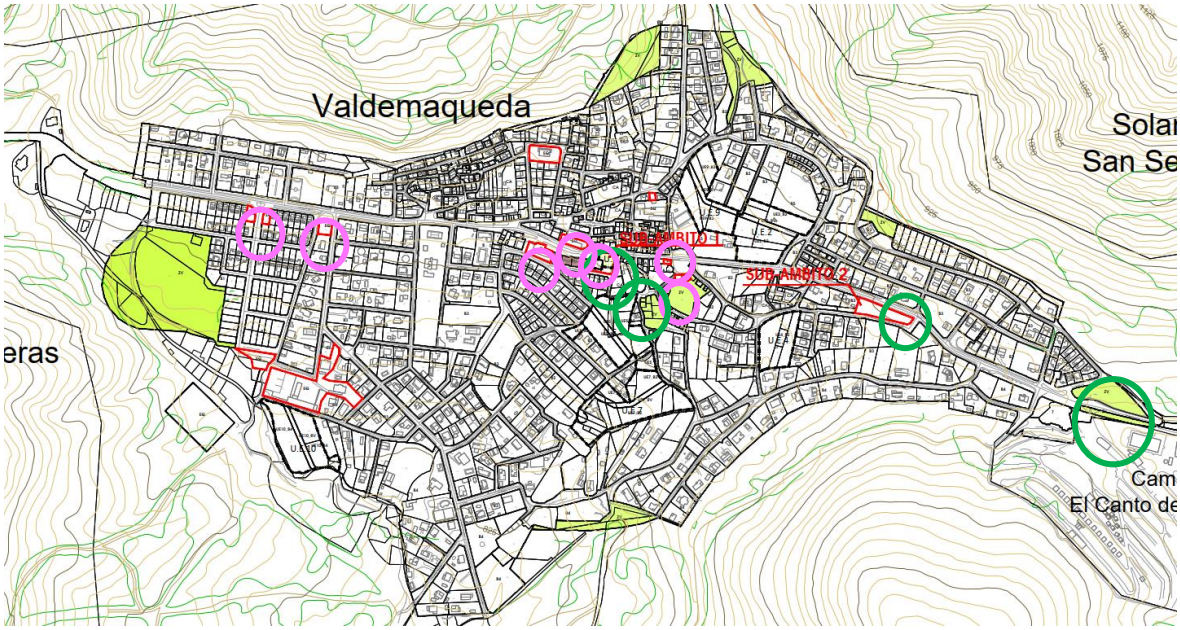
Por lo tanto, esta modificación puntual califica **parte de estos suelos como uso de equipamientos.**



Calificación propuesta de uso de equipamientos. Fuente: Elaboración Propia

3.4.2. Justificación de la Necesidad de Zonas Verdes en el eje lineal de la Travesía de 2 de mayo.

Como se ha comentado en el documento, a lo largo de los años en Valdemaqueda se ha consolidado el crecimiento de Valdemaqueda a lo largo del eje lineal de la travesía 2 de mayo (Carretera M-537) de Valdemaqueda; creando en este eje la zona de actividad comercial y de las redes públicas de equipamientos y zonas verdes.



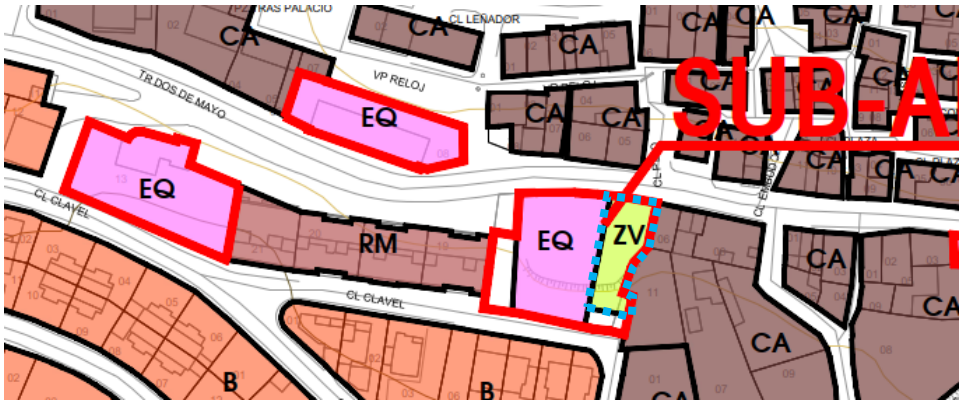
Zonas verdes (circulo verde) y equipamientos (circulo rosa) municipio de Valdemaqueda. Fuente Elaboración Propia

La población de Valdemaqueda se encuentra envejecida como se ha justificado en el Análisis socioeconómico *(Punto 2.6 del Bloque I. Documentación Informativa)*. Por lo tanto, es conveniente la realización de zonas verdes y de descanso en el eje principal del municipio de Valdemaqueda.

Además, la influencia de este eje líneas hace que la actividad social del municipio se centre en la travesía 2 de mayo con una distancia no superior a 200 metros en toda la red de equipamiento y zona verde del municipio.

En consecuencia, la modificación puntual, propone en el sub-ámbito 1 colindante a los suelos propuestos equipamientos una zona de descanso y ocio, para los habitantes del municipio tanto del rango poblacional joven como envejecido.

Esta modificación, **<u>califica como zona verde y espacio libre</u>** parte de los suelos del sub-ámbito 1 (colindante al equipamiento propuesto de esta modificación puntual) como zona verde y espacio libre público.



Calificación propuesta de uso de equipamientos. Fuente: Elaboración Propia

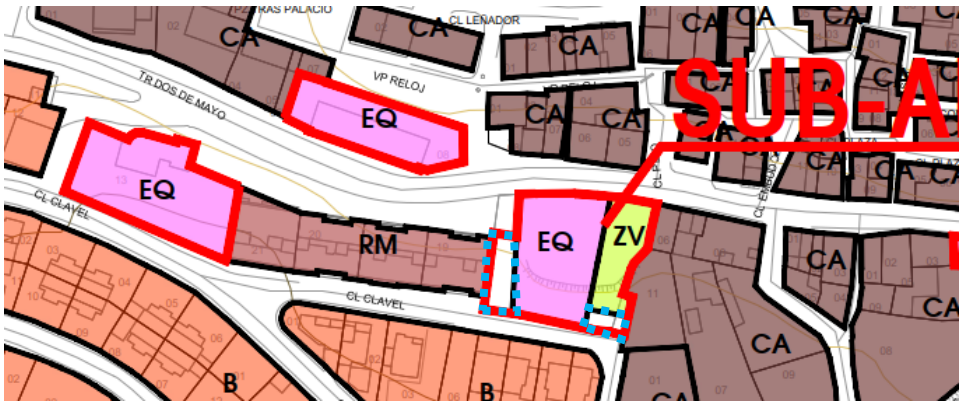
3.4.3. Justificación a ajustar el planeamiento a la realidad física en la conexión de la calle Clavel con la travesía 2 de mayo.

La zona calificada como Residencial en las NNSS Vigentes y clasificada como suelo urbano no consolidado (UE-11) se encuentra actualmente ejecutada un viario de conexión entre la travesía 2 de mayo y la Calle Clavel. Esta conexión es óptima para el buen funcionamiento del tráfico rodado del municipio.

Vista del viario desde travesía del Dos de Mayo. Suelo calificado en las NNSS como residencial. Fuente: elaboración Propia.

Este viario es necesario establecerla en el ordenamiento urbanístico, por lo que se prevé incorporar adaptándola en esta Modificación Puntual.

Por ello, y dada la consolidación del viario, a través de esta modificación puntual se ajusta a la realidad física ejecutada al planeamiento, clasificando estos suelos como Ordenanza particular de la Red Viaria en suelo urbano consolidado, dado que se encuentra con todos los servicios infraestructurales establecidos en la LSCM.

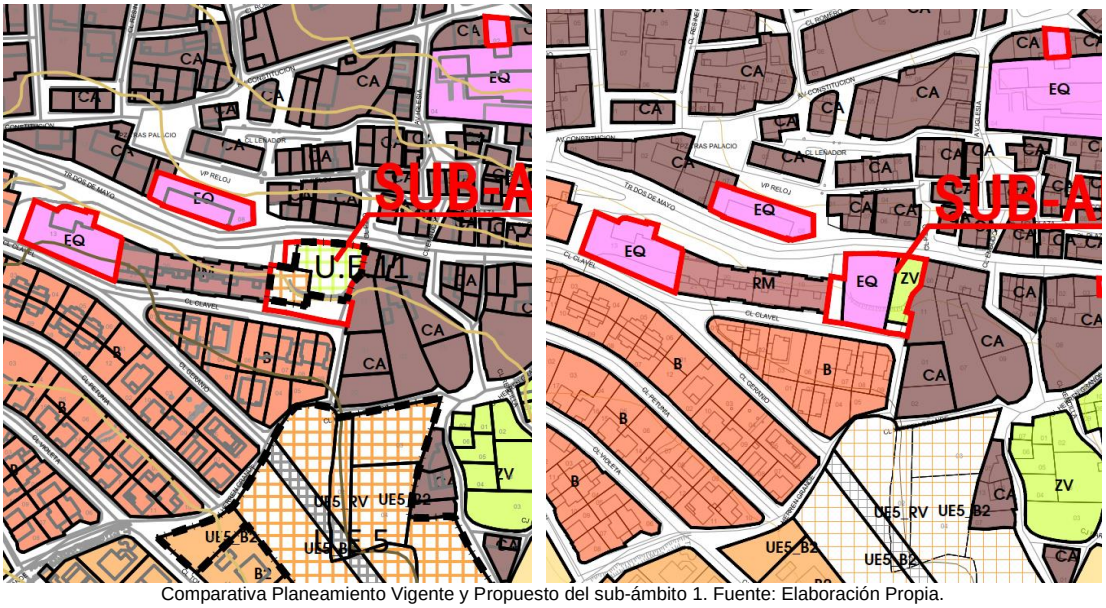


Calificación propuesta de uso de red viaria. Fuente: Elaboración Propia

3.4.4. Comparativa planeamiento vigente y propuesto en el sub-ámbito 1.

PLANEAMIENTO VIGENTE						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	255	510	7	Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Residencial (A.1)
	0053101UK9805S0001BF	555			Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Zona Verde
	0053101UK9805S0001BF	303			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
	Sin referencia catastral (Viario)	30			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria

PLANEAMIENTO PROPUESTO						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668			Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300			Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto del sub-ámbito 1. Fuente: Elaboración Propia.

3.5. Justificación de la ordenación propuesta en el sub-ámbito 2.

3.5.1. Justificación de la necesidad de viviendas en Valdemaqueda de protección pública y su capacidad de acogida en la parcela situada en la travesía 2 de mayo y Calle Arrieros.

3.5.1.1. Tendencias futuras de la población y Vivienda.

3.5.1.1.1. Tendencia futura de valores de la población.

Criterios de cálculo

Para el análisis de la evolución real de la población municipal se ha analizado la evolución de los censos existentes tomado en consideración los datos desde el año 2000 (cuatro años antes de la aprobación de las vigentes NNSS) hasta el año 2024 último año del que se ofrece datos el padrón municipal del INE.

Año	Población	Incremento población	Porcentaje de crecimiento	Media de crecimiento
2024	833	13	1,59%	
2023	820	22	2,76%	
2022	798	9	1,14%	
2021	789	14	1,81%	
2020	775	-6	-0,77%	
2019	781	20	2,63%	
2018	761	-7	-0,91%	
2017	768	-11	-1,41%	
2016	779	-7	-0,89%	
2015	786	-18	-2,24%	
2014	804	-78	-8,84%	
2013	882	23	2,68%	
2012	859	-2	-0,23%	
2011	861	5	0,58%	1,82%
2010	856	-2	-0,23%	
2009	858	20	2,39%	
2008	838	-5	-0,59%	
2007	843	16	1,93%	
2006	827	42	5,35%	
2005	785	57	7,83%	
2004	728	48	7,06%	
2003	680	50	7,94%	
2002	630	35	5,88%	
2001	595	25	4,39%	
2000	570	30	5,56%	
1999	540			

El cálculo de proyección poblacional que se realizará será por extrapolación, es decir, se trata de aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento, ya sea geométrica o logística. El cálculo se realizará para la población final, sin desagregarla según la edad o condición social, y se realizan, con el fin de comparar y promediar los siguientes métodos:

A) Modelo de recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento.

B) Modelo Geométrico.

Modelo A. Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento.

Cálculo de la tasa de crecimiento.

Se realiza siguiendo lo recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977.

El método de cálculo emplea la siguiente fórmula del interés compuesto estableciendo **α como la tasa de crecimiento anual.**

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Para el cálculo de α se toman como base las poblaciones de último censo realizado y las de los censos de 10 y 20 años antes, considerando de esta manera que avalúa correctamente el crecimiento demográfico, se calculan las tasas de crecimiento anual acumulativo correspondientes a los intervalos entre cada uno de estos censos y el último realizado.

Aplicaremos las siguientes fórmulas:

$P_0 = P_1 (1 + \beta)^{10}$ deduciéndose $\beta = (P_0/P_1)^{1/10}-1$

$P_0 = P_2 (1 + \gamma)^{20}$ deduciéndose $\gamma = (P_0/P_2)^{1/20}-1$

Una vez obtenidos estos valores se calcula α mediante la siguiente formula:

$$\alpha = \frac{2\beta + \gamma}{3}$$

Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
P0	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	833 Hab	
P1	Población del censo de 10 años atrás de P0	804 Hab	
P2	Población del censo de 20 años atrás de P0	728 Hab	
β	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 10 años atrás		**0,00355**
γ	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 20 años atrás		**0,00676**
α	Tasa de crecimiento aplicable		**0,00462**

Cálculo de los crecimientos.

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población.

$$P = P_0 (1 + \alpha)^{t}$$

Formula en la que:

	Concepto	Valor	Valor calculado
P0	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	833 Hab	
β	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 10 años atrás		**0,00355**
γ	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 20 años atrás		**0,00676**
α	Tasa de crecimiento aplicable		**0,00462**
t	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		**0,00605**

Aplicando la formula anterior, considerando 2026 como el de entrada en vigor de la modificación puntual propuesta, se han plantado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.025	837	2.035	876	2.045	918
2.026	841	2.036	880	2.046	922
2.027	845	2.037	884	2.047	926
2.028	848	2.038	889	2.048	930
2.029	852	2.039	893	2.049	935
2.030	856	2.040	897	2.050	939
2.031	860	2.041	901	2.051	943
2.032	864	2.042	905	2.052	948
2.033	868	2.043	909	2.053	952
2.034	**872**	2.044	**913**	2.054	**957**

En consecuencia,

Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30 años)	Periodo de 2026 a 2035	36 Hab
	Periodo de 2026 a 2045	77 Hab
	Periodo de 2026 a 2055	120 Hab

Método B. Método de crecimiento geométrico.

El método geométrico consiste en considerar que a iguales periodos de tiempo corresponde el mismo porcentaje de incremento de la población, es decir, un crecimiento de la población de tipo exponencial. Para el cálculo de este incremento se utiliza la fórmula de interés compuesto.

El uso de este modelo puede dar resultados altos, en especial para poblaciones comenzando a desarrollarse, ya que tienden a tener tasas de crecimiento elevadas mientras alcanzan su estabilización. Este método es por lo tanto recomendable para poblaciones que se encuentran en pleno desarrollo y por períodos cortos en el futuro (10-15 años).

Cálculo de la tasa de crecimiento.

La tasa de crecimiento α se calcula de acuerdo con la siguiente formula:

$$\alpha = (P_0 - P_1)^{1/Ti} - 1$$

Fórmula en la que los valores son:

Concepto		Valor
P_0	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	833 Hab
T	Población del censo de en T_i años atrás	Variable.
α	Tasa de crecimiento aplicable	0,00278

El cálculo del incremento de crecimiento requiere el conocimiento de al menos tres censos en espacios de tiempo relativamente cortos, a fin de obtener un valor promedio de esta tasa. DE acuerdo con esta premisa hemos calculado la tasa para tres periodos de censo situados en la misma franja que en el modelo de cálculo anterior (10, 15 y 20 años atrás de la fecha actual).

Término	Descripción	Valor 1	Valor 2	Valor 3
Po	Población último censo (2024)	833 Hab		
T1	Año actual de cálculo	2.024		
Ti	Tiempo considerado (años atrás)	10	15	20
	Año de cálculo considerado	2.014	2.009	2.004
Pi	Población al año Ti	804	858	728
r	Tasa de crecimiento resultante	**0,00355**	**-0,00197**	**0,00676**

Con las consideraciones anteriores se obtiene que la tasa de crecimiento ponderada de los tres valores obtenidos que sería:

$$\alpha = 0{,}00278$$

Cálculo de los crecimientos.

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población.

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Donde:

Concepto		Valor	Valor Calculado
P_0	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2024)	833 Hab	
T	Población del censo de en T_i años atrás		
α	Tasa de crecimiento aplicable		0,00278
P	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior, considerando 2026 como el de entrada en vigor de la Modificación Puntual propuesta, se han planteado tres franjas de crecimiento de 10 años para los que se obtienen los siguientes resultados de crecimiento de población:

Año	Población (hab)	Año	Población (hab)	Año	Población (hab)
2.025	835	2.036	861	2.046	885
2.026	838	2.037	864	2.047	888
2.027	840	2.038	866	2.048	890
2.028	842	2.039	868	2.049	893
2.029	845	2.040	871	2.050	895
2.030	847	2.041	873	2.051	898
2.031	849	2.042	876	2.052	900
2.032	852	2.043	878	2.053	903
2.033	854	2.044	881	2.054	905
2.034	856	2.045	**883**	2.055	**908**
2.035	**859**				

En consecuencia,

Incremento de población en los 3 periodos de horizonte considerados (10-20-30 años)	Periodo de 2026 a 2035	21 Hab
	Periodo de 2026 a 2045	45 Hab
	Periodo de 2026 a 2055	70 Hab

3.5.1.1.2. Tendencias futuras del parque de viviendas.

Estructura de los hogares

El número de viviendas se calculará en función de la carga de población considerada y en dos factores de distribución: el porcentaje de viviendas principales y secundarias y la ratio de habitantes por vivienda.

Evolución del tamaño de los hogares.

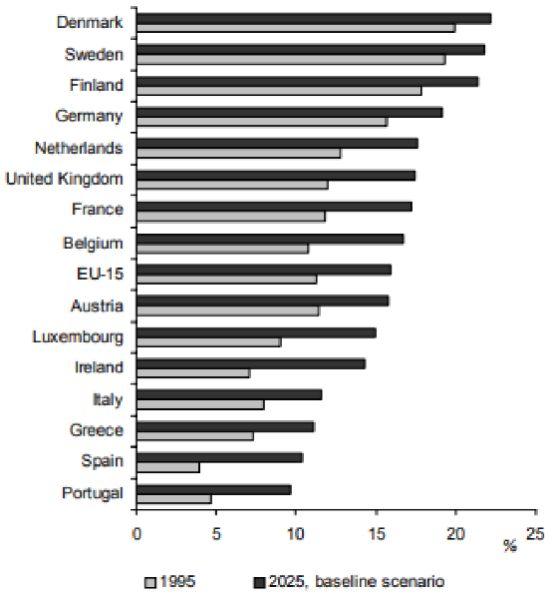
El valor conformado del tamaño medio de hogar, número de habitantes por hogar, es el obtenido como media de los últimos censos de población y vivienda hasta el año 2021. La comparación de estos datos con los censos anteriores nos permite establecer que este valor ha ido disminuyendo, acomodándose a unidades familiares integradas por cada vez un menor número de miembros.

En la siguiente tabla se refleja esta tendencia que se repite no sólo en la Comunidad de Madrid, sino en todo el territorio nacional. El aumento de hogares unifamiliares y de dos miembros (más de 5 puntos) junto con la disminución progresiva de los hogares con cuatro o más personas, reduce el valor medio total.

EVOLUCIÓN DE TAMAÑO DE HOGARES (2001-2021)						
Censo	Total Municipio	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 o más miembros
Nº Hogares 2021	339	111	105	60	45	18
		33%	31%	18%	13%	5%
Nº Hogares 2011	350	100	110	60	60	20
		29%	31%	17%	17%	6%
Nº Hogares 2001	233	65	57	39	50	22
		28%	24%	17%	21%	9%

Evolución de hogares. Fuente: INE. Censos de población y Vivienda.

Esta tendencia, con mayor o menor incidencia, se ha producido en todas las comunidades autónomas y se consolidará a la baja, tal y como ha ocurrido en años anteriores en países europeos de nuestro entorno, donde la media estaba, desde el año 2005, en 2 habitantes por vivienda. Esta fuerte caída del número de habitantes de un hogar es la consecuencia, principalmente, del fuerte incremento de número de hogares en los que vive una sola persona. En 1961 había 14 millones de hogares unipersonales en la Comunidad Europea. En 1995 este número se había triplicado hasta 42 millones. La tendencia se ha ido incrementando en todos los países, aunque España permanece en los últimos puestos.

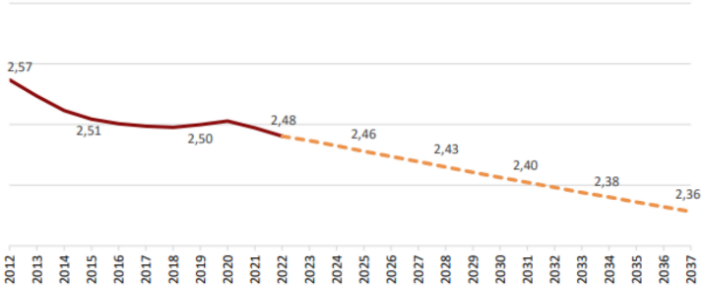


Proporción del número de población en hogares unipersonales. Fuente: Trends in households in the European Union: 1995-2025 Eurostat.

Esta tendencia de reducción del número de integrantes de los hogares se recogía también en el Documento Proyección de Hogares 2022-2037 publicado por el INE con fecha de octubre de 2022 y que el resultado que tendría la prolongación de las actuales tendencias demográficas sobre el número de hogares.

De acuerdo con esta proyección *"Entre 2022 y 2037 crecerán los hogares más pequeños (de una o dos personas) y en menor medida lo harán los de tres personas, mientras que los de cuatro personas experimentarían una reducción. Por su parte, los de cinco o más personas también continuarían la tendencia creciente de los últimos años".*

De acuerdo con esta proyección, los hogares en los que vive una sola persona tendrían el mayor incremento en los próximos 15 años, tanto en valores absolutos como relativos. En 2037 se llegaría a 6,5 millones de hogares unipersonales (el 29,8% del total), con un incremento del 27,3% respecto a principios de 2022. Así, el conjunto de personas que viven solas pasaría de representar el 10,7% de la población total en 2022 al 12,5% en 2037.Crecerían también los de dos y tres personas entrando en tasas negativas los hogares de 4 y más de cuatro integrantes. Traducido al tamaño medio del hogar, se produciría una reducción paulatina del tamaño medio de los hogares que, de acuerdo con este documento, quedaría por debajo de los 2,50 habitante por hogar en el año 2037.



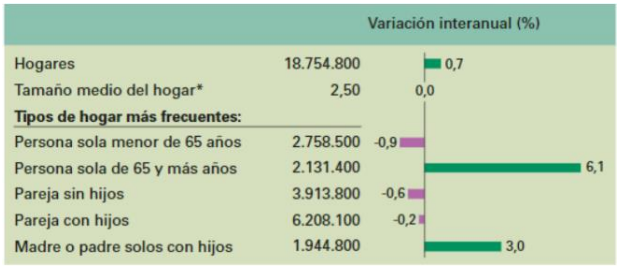
Evolución observada (2010-2021) y proyectada (2022-2037) del tamaño medio del hogar. Fuente: Proyección de hogares 2022-2037. INE 13/10/2022.

2020	Total nacional		CAM	
Tamaño del Hogar	Hogares	%	Hogares	%
	Ud:miles de hogares			
1 miembro	4.889,90	26%	675,70	26%
2 miembros	5703,7	30%	795,30	30%
3 miembros	3845,8	21%	526,00	20%
4 miembros	3219,8	17%	457,80	17%
5 miembros	685,3	4%	94,90	4%
6 miembros o más.	410,4	2%	77,30	3%
Total	18.754,90		2.627,00	
Habitantes	47.450,80		6.779,99	
Hab/hogar	**2,53**		**2,58**	

Encuesta continua de hogares. Valores nacionales y CAM. Fuente INE.

La tendencia se produce también en nuestro país donde el tamaño medio de los hogares está en descenso desde hace años. En la última Encuesta Continua de Hogares (ECH), con los últimos datos publicados de 2020, los valores para el total del país y para la CAM, recogidos en la anterior tabla, así lo demuestran.

Se recoge esta misma tendencia en el documento España en Cifras publicado por el INE donde se recoge que: Los hogares más frecuentes son los formados por dos personas (30,4% del total), seguidos de los unipersonales (25,7%), aunque la población incluida en estos sólo supone el 10,3% del total. Según la Encuesta Continua de Hogares, hay 18,6 millones de hogares en 2019, un 0,5% más que el año anterior. **El tamaño medio se sitúa en 2,50 personas por hogar.**



Principales indicadores de composición de hogares. Fuente: España en cifras 2021 (datos de 2020) publicación del INE.

Por lo que respecta al municipio de Valdemaqueda, en el año 2001, la población era de 595 habitantes de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de la fecha lo que daba un valor de tamaño medio familiar de 2,55 hab/viv. En la siguiente tabla se recoge la evolución de los datos de tres censos de población y vivienda posteriores y el valor del tamaño medio de hogar se ha ido manteniendo en el entorno de los 2,46 y 2,31 hab/hogar, resultante de los datos del último censo de 2021, siendo el **Promedio** en 30 años de **2,58 hab/hogar.**

EVOLUCION DEL NÚMERO DE HAB/VIVIENDA EN EL MUNICIPIO			
Año	**Habitantes**	**Hogares**	**Hab/Hogar**
1991	469	156	3,01
2001	595	233	2,55
2011	861	350	2,46
2021	789	342	2,31
Promedio			**2,58**

Evolución del número de miembros por hogar. Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda.

Partiendo de estos datos, y considerando la evolución que se refleja en la Encuesta continua de Hogares, se entiende que el valor de tamaño medio de hogares podría seguir descendiendo durante los siguientes quinquenios. Sin llegar al tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (con una media de 2 ocupantes por hogar) si es posible que se acerque en el año horizonte de desarrollo del municipio y del PG que se encuentra en tramitación a una tasa cercana a la actual. De cara a la seguridad, se ha establecido un a efectos de cálculo, un valor actual de **2,50 hab/viv.**

Evolución de número de viviendas principales.

Las proyecciones se realizan a 20 años (analizando dos periodos de 10 años), para ajustar así el parque de viviendas para el que se dimensionará el futuro modelo territorial municipal propuesto. Los cálculos de las nuevas viviendas parten del análisis y la evolución de las cifras de los tres últimos censos de vivienda INE: años 1991, 2001, 2011 y el último realizado en el 2021.

El número total de viviendas en el municipio de Valdemaqueda a lo largo de los últimos 30 años se ha incrementado en un porcentaje total del 123% produciéndose el mayor incremento en la década 1991-2001 que crece un 29%. En los últimos 10 años analizados (2011-2021) el porcentaje ha sido nulo siendo igual que el promedio de 2011, siendo mayor en la época del 2001-2011 puesto que ha crecido un 10 %, siendo inferior que el crecimiento de la década de 1991-2001.

Variación del número de viviendas : 1991 - 2021				
Año	**1991**	**2001**	**2011**	**2021**
Viviendas	693	896	990	854
Incremento		203	94	-136
Variación		29%	10%	-14%

Evolución del número de viviendas. Fuente: INE, censos de población y Vivienda.

A lo largo de los datos de los últimos censos el porcentaje de viviendas principales ha sido la siguiente:

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA			
Año	**Total**	**Principal**	**% Viv Principal**
1991	693	156	23%
2001	896	233	26%
2011	990	350	35%
2021	855	342	40%
Promedio			**31%**

Evolución del porcentaje de viviendas principales. Fuente: INE, Censos de población y vivienda.

Paralelamente al incremento de viviendas, la proporción de hogares, o viviendas principales, ha ido aumentando en Valdemaqueda hasta llegar al 40% actual. La tendencia se mantiene fiel a la condición de pueblo de segunda residencia o de "veraneo" que siempre tuvo en relación con la capital por lo que las variaciones son pequeñas y no es la clase mayoritaria. Por lo tanto, la vivienda principal en el municipio de Valdemaqueda es minoritaria. El porcentaje medio de los datos tabulados sería de un 31%, pero entendemos que en los últimos años ha tenido un incremento de la vivienda principal en el municipio siendo el 40% de viviendas principales el porcentaje lógico de acuerdo con los datos actuales y de los municipios de su entorno englobados en la zona Sierra Sur (51%), valores ambos que quedan muy por debajo del porcentaje del 86% de la CAM. Por lo tanto, se considera un **40% de viviendas principales** a efectos de cálculo.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA: Municipio, Zona Sierra Sur y CAM							
CPV Año 2011	Total	Principal	%Viv Principal	No Principal	%Viv No principal	Vacia y otros casos	%Viv Vacía
Valdemaqueda	990	350	35%	600	61%	40	4,04%
Zona Sierra Sur	29.395	12.765	43%	11.810	40%	4.820	16,40%
CAM	2.894.680	2.469.378	85%	162.022	6%	263.280	9,10%
Promedio			**55%**		**35%**		**10%**
CPV Año 2021	Total	Principal	%Viv Principal	Secundaria	%Viv Secundaria	Vacía y otros casos	%Viv Vacía
Valdemaqueda	854	342	40%	513	60%	0	0,00%
Zona Sierra Sur	28.183	14.370	51%	13.813	49%	0	0,00%
CAM	2.956.941	2.546.489	86%	410.452	14%	0	0,00%
Promedio			**59%**		**41%**		**0,00%**

Porcentajes de clase de viviendas. Fuente: INE, Censo de población y Vivienda 2011 y 2021.

Evolución de número de viviendas secundarias.

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, las viviendas no principales, según viene descrito en la encuesta de 2021 donde no se diferencia entre vivienda secundaria y vacía, en Valdemaqueda son 513 Viviendas no principales (Secundarias y vacías) lo que supone un 60% del total. Como se ha explicado anteriormente, respecto a los anteriores censos, el de 2021 no distingue entre secundarias y vacías incluyendo únicamente principales y no principales/otras. En este sentido cabe considerar que la diferencia del número totales de viviendas se debe a número de viviendas vacías.

El porcentaje de viviendas secundarias ha descendido desde 1991 sólo 7 puntos constituyendo siempre la clase mayoritaria del edificio. Este dato está en consonancia con el peso que la población estacional ha tenido y tiene en la localidad y es muy superior al del total de la Comunidad Autónoma (14%) condicionado por la capital, y está más cercano a la zona Sierra Sur a la que pertenece (49%).

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA					
Año	Total	Principal	%Viv Principal	No Principal	%Viv No principal/ secundaria
1991	693	156	23%	464	67%
2001	896	233	26%	538	60%
2011	990	350	35%	600	61%
2021	855	342	40%	513	60%
Promedio			**31%**		**62%**

Evolución del porcentaje de viviendas secundarias. Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda.

Se entiende que, en buena lógica, el porcentaje del número de viviendas secundarias en el año horizonte estará en este rango de valores por lo que, a efectos de cálculo, se establece en un **60% el porcentaje de viviendas secundarias** a considerar.

Evolución de número de viviendas vacías

De acuerdo con el censo del censo de población y vivienda de 2021 no se computan expresamente las viviendas vacías en Valdemaqueda. Se toma, por tanto, como referencia el total de los valores anteriores.

EVOLUCION DE CLASE DE VIVIENDA							
Año	Total	Principal	% Viv Principal	No Principal	% Viv No principal/ secundaria	Vacia y otros casos	% Viv Vacía
1991	693	156	23%	464	67%	73	11%
2001	896	233	26%	538	60%	125	14%
2011	990	350	35%	600	61%	40	4,04%
2021	855	342	40%	513	60%	0	0,00%
Promedio			**31%**		**62%**		**7%**

El porcentaje de vivienda vacía ha descendido 10 puntos del 2001 a 2011. Dada la moderada actividad promotora en los últimos años, la tendencia indica que este porcentaje de viviendas vacías será nulo. De acuerdo con los criterios generales de limitación del número de viviendas vacías al año horizonte será del **0% del número total de viviendas necesarias.**

3.5.1.2. Cálculo de proyección del parque de viviendas.

3.5.1.2.1. Cálculo de corrección de rigidez.

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

Dentro de sus objetivos, el documento calcula un número de viviendas como consecuencia del desarrollo máximo de sus propuestas de ordenación. En la práctica urbanística, tradicionalmente la oferta ha sido superior a la necesidad en un factor importante, que hace muchos años se llegaba a situar para algunos casos en 6, es decir se multiplicaba por seis veces la cantidad necesaria. Hoy en día este factor se ha reducido racionalmente a la horquilla entre 1,5, 2 y hasta 3.

Este factor es lo que se denomina “factor de esponjamiento” o “**factor de corrección de rigidez de oferta”.**

La justificación de esta importante mayoración se apoya en diversas cuestiones:

- La oferta no puede limitarse a las necesidades estrictas dado que el mercado inmobiliario no funciona como sistema eficiente en la asignación de recursos.
- El ajuste exacto produciría tensiones especulativas no deseables en el mercado inmobiliario.
- Las razones estructurales por las que se produce el desajuste:
    - Falta de una total transparencia del mercado.
    - Situaciones estructurales de desequilibrio inmobiliario singularizado por la abundante oferta de suelo y escasez para satisfacer la demanda efectiva.
    - La ralentización que implica la gestión urbanística, por la cual parte del suelo clasificado y calificado por el planeamiento tarda tiempo en transformar su aprovechamiento y estar disponible en el mercado.
    - Restricciones a la movilidad residencial derivadas del aprecio tradicional al régimen de propiedad, sobre todo en ámbitos de cultura y tradición rural.

Las anteriores motivaciones podrían acometerse desde medidas de carácter global, abordadas tanto a nivel estatal como de las distintas comunidades para favorecer una mayor transparencia, agilizar la tramitación urbanística o promover un cambio en la consideración de la tenencia de vivienda.

A todo lo anterior cabría añadir el plazo real de vigencia de los planeamientos de ámbito municipal que superan habitualmente los teóricos horizontes de desarrollo, marcados habitualmente en 10 años, y llegando con frecuencia a superar los 20 años de vigencia.

Entre tanto no se producen acciones destinadas a corregir la situación descrita, entendemos necesaria la aplicación de este factor de corrección de rigidez partiendo de considerar el número de viviendas calculado como **un mínimo.**

En el caso del presente documento no se han considerado, por las circunstancias actuales del mercado y la promoción inmobiliaria, valores altos de las tradicionales horquillas y se fija en **1,25 el valor del coeficiente**.

Se incluye a continuación una tabla resumen con los resultados de aplicar los datos anteriormente justificados para los dos modelos de cálculo de crecimiento poblacional descrito en punto anterior.

En dichos cálculos el coeficiente anterior de 1,25 se aplica sobre las viviendas de nueva creación como consecuencia del incremento poblacional, no sobre las existentes.

3.5.1.2.2. Escenario de crecimiento a partir del Método A.

Partimos de los datos de proyección de población para dos periodos (10 y 20 años) obtenidos por el método recogido en las “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento” publicadas por el MOPU en 1977, desarrollado en la presente memoria.

A partir de aquí los datos manejados son los siguientes:

Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años
Año inició de cálculo de cada horizonte	2025	2025
Año horizonte de desarrollo	2034	2044
Proyección de población estimada	872 Hab	913 Hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	39 Hab	80 Hab
Tamaño medio de hogar (Hab/vivienda)	2,5	
Porcentaje de viviendas principales	40%	
Coeficiente de corrección de rigidez	1,25	
Viviendas actuales (censo CPV 2021)	855	

Escenario 1 (10 años) Método MOPU

1.1

Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacias y otras	Total viviendas nuevas + existentes
Viviendas principales necesarias nuevas =40% de 39	16			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 60% de 39		24		
Viviendas totales por clase (nuevas + existentes)	358	537	0	**894**

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	342	16	358	40%
Viviendas secundarias	513	24	537	60%
Viviendas vacias	0	0	0	0%
Total	855	**39 Viv.**	**894**	100%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 1)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÍNIMA	894
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =39 x 1,25	**49**
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA	904

De acuerdo con esta primera tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 10 años es de **49 nuevas viviendas.**

Escenario 1 (20 años) Método MOPU

1.2

Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacias y otras	Total viviendas nuevas + existentes
Viviendas principales necesarias nuevas =40% de 80	32			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 60% de 80		48		
Viviendas totales por clase (nuevas + existentes)	374	561	0	**935**

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	342	32	374	40%
Viviendas secundarias	513	48	561	60%
Viviendas vacias	0	0	0	0%
Total	855	**80 Viv.**	**935**	100%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método 1)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÍNIMA	935
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =80 x 1,25	**101**
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA	956

De acuerdo con la segunda tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el segundo escenario a 20 años sería de **101 nuevas viviendas.**

3.5.1.2.3. Escenario de crecimiento a partir del método B.

Partimos de los datos de proyección de población obtenidos por el método geométrico, desarrollado en el punto 3.5.1.1.3 de la presente memoria. A partir de aquí los datos manejados son los siguientes:

Periodo de desarrollo considerado	10 años	20 años
Año inició de cálculo	2026	2026
Año horizonte de desarrollo	2035	2045
Proyección de población estimada	859 Hab	883 Hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	26 Hab	50 Hab
Tamaño medio de hogar (Hab/viv)	2,5	
Porcentaje de viviendas principales	40%	
Coeficiente de corrección de rigidez	1,25	
Viviendas actuales (censo CPV 2021)	855	

Escenario 2 (10 años). Método Geométrico

2.1

Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacias y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas =0% de 23	9			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 0% de 23		**14**		
Viviendas necesarias totales (nuevas + existentes)	351	527	0	**878**

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	342	9	351	40%
Viviendas secundarias	513	14	527	60%
Viviendas vacias	0	0	0	0%
Total	855	**23 Viv.**	**878**	100%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método B)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	878
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =23 x 1,25	**29**
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA	884

De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 10 años es de **29 nuevas viviendas.**

Escenario 2 (20 años). Método Geométrico

2.2

Proyecciones de viviendas necesarias a 10 años				
	Principales	Secundarias	vacias y otras	Total
Viviendas principales necesarias nuevas =40% de 48	19			
Viviendas secundarias necesarias nuevas = 60% de 48		**29**		
Viviendas necesarias totales (nuevas + existentes)	361	542	0	**903**

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2021				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	342	19	361	40%
Viviendas secundarias	513	29	542	60%
Viviendas vacias	0	0	0	0%
Total	855	**48 Viv.**	**903**	100%

CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Método B)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	903
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =48 x 1,25	**59**
TOTAL VIVIENDAS: CAPACIDAD MAXIMA ACOGIDA	914

De acuerdo con la tabla resumen, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario a 20 años es de **59 nuevas viviendas.**

3.5.1.2.4. Escenarios de crecimiento considerados.

Como hemos recogido en puntos anteriores, la duración de un planeamiento general se extiende mucho más allá de lo previsto inicialmente. Las vigentes Normas subsidiarias se aprobaron en 1996 lo que significa una vigencia de 29 años. El planeamiento debe asumir que la duración real de las propuestas debe cubrir un tiempo mayor del teóricamente propuesto ajustándose a las necesidades actuales y evitando, en la medida de lo posible, la necesidad de acometer revisiones o modificaciones.

En función de estos escenarios de 10 años hasta un total de 20 años, se han obtenido valores que se resumen en la siguiente tabla, y considerando que estos datos responden a un resultado de crecimiento conservador el primero y más optimista el segundo, se ha considerado como base de cálculo de las viviendas necesarias a considerar en la modificación del Plan General el punto intermedio entre los dos calculados.

		Método 1 (MOPU)	Método 2 (Geométrico)	Promedio	Viviendas por año
Periodo de cálculo considerado	10 años.	49	29	**39 Viv.**	4
Periodo de cálculo considerado	20 años.	101	59	**80 Viv.**	4

Lo que nos lleva a considerar para el desarrollo previsto de esta modificación puntual previsto, **39 viviendas nuevas** como desarrollo máximo de 10 años y **80 viviendas nuevas viviendas totales a 20 años.**

3.5.1.3. Justificación de la necesidad de viviendas en Valdemaqueda.

Las vigentes Normas subsidiarias se aprobaron en 1996 lo que significa una vigencia de 29 años. El planeamiento debe asumir que la duración real de sus propuestas debe cubrir un tiempo mayor del teóricamente propuesto ajustándose a las necesidades actuales y evitando, en la medida de lo posible, la necesidad de acometer revisiones o modificaciones.

En función de estos escenarios, de 10 años hasta un total de 2, y considerando un resultado de crecimiento optimista en el primero y más conservador en el segundo, se ha considerado como base de cálculo de las viviendas necesarias a considerar en el planeamiento como el punto intermedio entre los dos métodos aplicados.

		Método 1 (MOPU)	Método 2 (Geométrico)	Promedio	Viviendas por año
Periodo de cálculo considerado	10 años.	49	29	**39 Viv.**	4
Periodo de cálculo considerado	20 años.	101	59	**80 Viv.**	4

De este análisis expuesto en el apartado 3.5.1 Tendencias futuras de la población y vivienda del Bloque II. Documentación Normativa se extrae que, para el desarrollo previsto, se consideran 39 nuevas viviendas como desarrollo máximo a 10 años y 80 viviendas nuevas a un horizonte de 20 años.

3.5.1.4. Adecuación de la capacidad de acogida residencial a la previsión del número de viviendas.

3.5.1.4.1. Previsiones consideradas.

3.5.2. Justificación de la Necesidad de Vivienda Pública en el municipio de Valdemaqueda.

La ley 12/2023, por el derecho de la vivienda, define que la vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas conforme al derecho constitucional.

No obstante, es preciso reconocer los desequilibrios territoriales en el acceso a la vivienda, que se identifican en muchas ocasiones con una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones.

En base a la consulta realizada a la Comunidad de Madrid en la que se solicita conocer el número de solicitantes de vivienda con protección pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes, se extrae que Valdemaqueda no dispone de ninguna solicitud de vivienda, un hecho marcado en gran medida por la ausencia de oferta derivada de la falta de calificación de viviendas sujetas a régimen de protección por parte de los desarrollos urbanísticos llevados a cabo en los últimos años.

Sin embargo, es relevante los 2.198 solicitantes que exponen su opción por municipio indiferente, por lo que se asume la necesidad de promover y consolidar un parque inmobiliario destinado a satisfacer las necesidades de vivienda de todos aquellos que tengan dificultades de acceso en el mercado inmobiliario.

Esta situación adquiere gran relevancia teniendo en cuenta los datos del análisis socioeconómico para el municipio de Valdemaqueda (*Apartado 2.5 Análisis socioeconómico del Bloque I. Documentación Informativa*) en que se extrae de la población hasta los 39 años supone el 26% de la totalidad, destacando el rango de 25-39 a los que supone el 9%.

En base a estos datos se determina que un 9% de la población es susceptible de ser solicitante de vivienda de protección pública.

Comunidad de Madrid

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Arnaiz Arquitectos SLP

En respuesta a la solicitud de fecha 20 de diciembre del año en curso, por el que se solicita saber el número de integrantes de la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que hayan solicitado los municipios que a continuación se relacionan o marcado la opción de *municipio indiferente*, se informa cuanto sigue:

Según obra en la base de datos SVJO el número de personas inscritas en la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en Arrendamiento con Opción de compra para jóvenes, con una antigüedad no superior a 36 meses, es:

Municipio	
Valdemaqueda	0
Cadalso de los Vidrios	0
Cenicientos	1
Chapinería	3
Colmenar del Arroyo	0
Fresnedillas de la Oliva	0
Navalagamella	0
Navas del Rey	2
Pelayos de la Presa	2
Robledo de Chavela	1
Rozas de Puerto Real	0
San Martín de Valdeiglesias	3
Santa María de la Alameda	0
Zarzalejo	0
Total	12

Por su parte, el número de integrantes de la Lista Única que han marcado la opción de *municipio indiferente*, es de 2.198solicitantes.

Lo que se informa a los efectos oportunos

EL JEFE DE ÁREA DE APOYO AL CIUDADANO
Firmado digitalmente por: CABRERA GARCÍA-ATANCE JOSÉ MIGUEL
Fecha: 2024.12.27 10:53

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12221841270366668669366

Lista Única de solicitantes de vivienda con protección pública. Fuente: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Por otro lado, los poderes públicos a través de la planificación y programación de las políticas públicas del parque de viviendas inciden en una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responde a la demanda existente y permite el equilibrio del mercado inmobiliario, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Estos hechos priorizan la necesidad la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública asegurando su desarrollo, protección y eficiencia como servicio social de interés general.

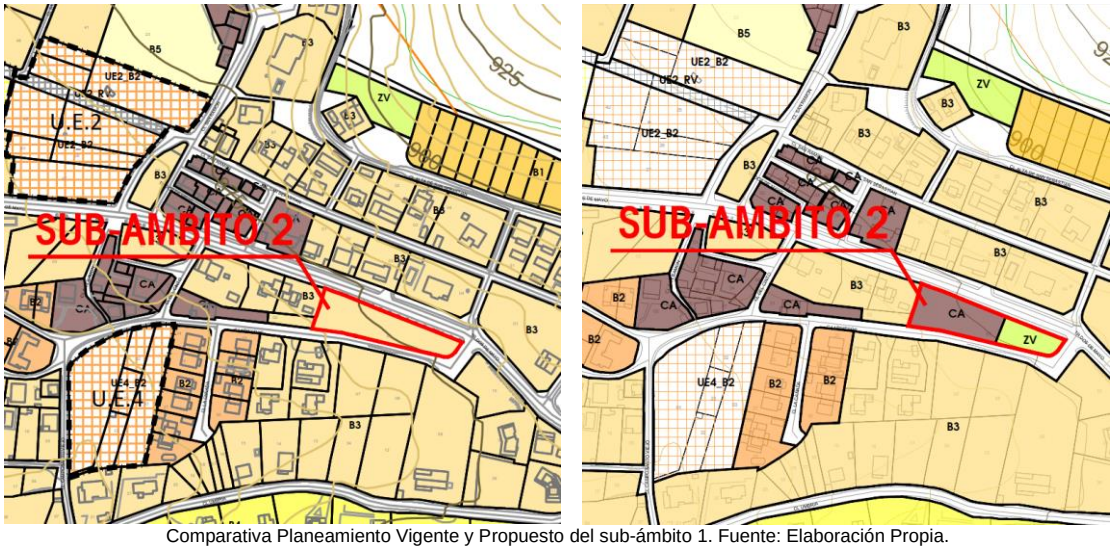
En consecuencia, a la justificación de la necesidad de vivienda pública; el municipio de Valdemaqueda en la actualidad dispone de dos parcelas de uso residencial que se encuentra afectadas por esta modificación puntual.

La parcela situada en el sub-ambito 1 se encuentra como se ha comentado en el punto 2.4.1 de este documento no materializable, ya que se encuentra con desnivel y en la actualidad se encuentra una conexión viaria en uso que conecta la calle clavel con la Travesía dos de mayo.

La parcela situada en el sub-ámbito 2 tiene una ordenanza particular de residencial unifamiliar, donde se pueden solo efectuar 3 viviendas. Esta parcela es apta para ejecutar y desarrollar dichas viviendas de protección pública, pero la tipología edificatoria (Residencial unifamiliar) no es óptima para el tipo de vivienda con algún tipo de protección.

Por lo tanto, para poder materializar dichas viviendas y dar cumplimiento a la necesidad de viviendas sometidas algún tipo de protección pública en el municipio de Valdemaqueda se propone que la parcela situada en el sub-ámbito 2 se proponga la ordenanza particular de residencial multifamiliar (Ordenanza A. Casco antiguo).

Con este cambio el Ayuntamiento de Valdemaqueda podrá ejecutar la construcción de **15 viviendas con algún tipo de régimen de protección.**



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto del sub-ámbito 1. Fuente: Elaboración Propia.

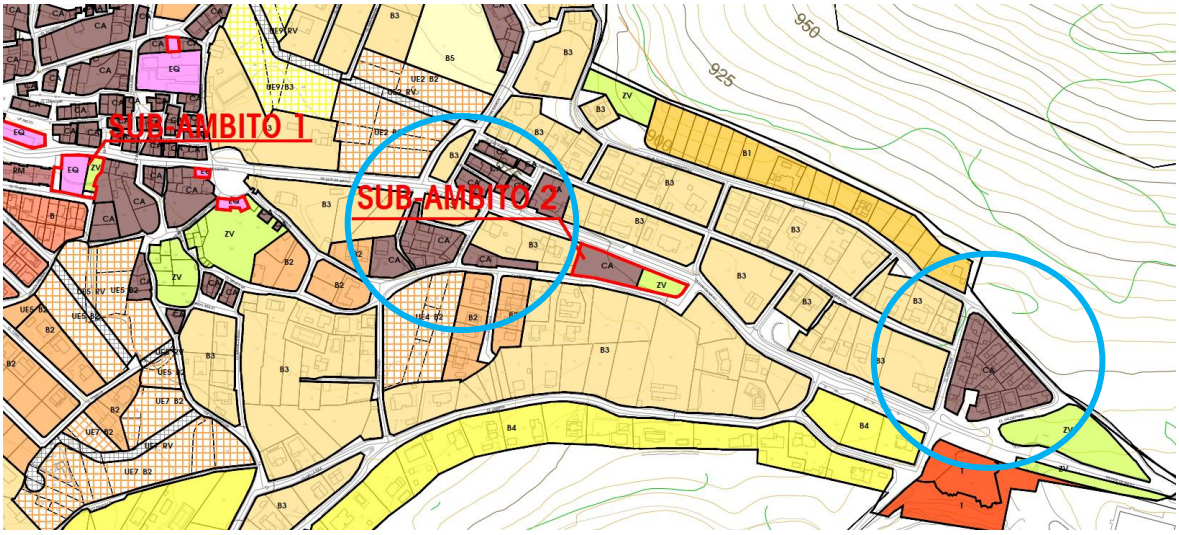
3.5.3. Justificación del cambio de la ordenanza en la parcela de sub-ámbito 2.

Para el establecimiento de la asignación de la ordenanza en la parcela de sub-ámbito 2 se ha tenido en cuenta las ordenanzas particulares del área homogénea y sus parcelas colindantes.

Teniendo en cuenta, que se tratan de viviendas de protección pública la tipología edificatoria óptima es el Residencial Multifamiliar. Por lo tanto, para el establecimiento de una ordenanza residencial multifamiliar se ha considerado la ordenanza particular que se encuentra dentro del área homogénea 3; **Ordenanza de Casco A** (Única multifamiliar del área homogénea existente)

Dicha Ordenanza en relación a la ocupación y volumen de parcela se equipará a la ordenanza existente establecida en las NNSS 1996, sin romper con la esencia y el compás del eje de la travesía de 2 de Mayo.

Además, la parcela se encuentra colindante al área Homogénea -2 que en su conexión con el área Homogénea – 1 están calificadas como Ordenanza de Casco.



Hay que tener en cuenta, que las viviendas que se permutan en esta parcela recogidas en el Sub-ámbito 1 se encuentran calificadas en las NNSS de 1996 como zona A1. Residencial Multifamiliar.

En este sub-ámbito 2, se crea un espacio de zona verde y espacio libre público (556 m²s inscrito un diámetro de 12 metros) y así potenciar que, aunque la edificación de vivienda pública tenga un uso de residencial multifamiliar sus condiciones edificatorias y su imagen final tengan la misma similitud de imagen urbana que un residencial unifamiliar.

Además, esta zona verde potencia el eje principal (travesía 2 de mayo) de la red de equipamientos y zonas verdes del municipio de Valdemaqueda.

A continuación, se adjunta un gráfico no vinculante con la huella de la edificación de la propuesta de las nuevas viviendas públicas incorporadas en el ámbito, donde se puede comprobar que no rompe con la esencia y el compás de la zona.

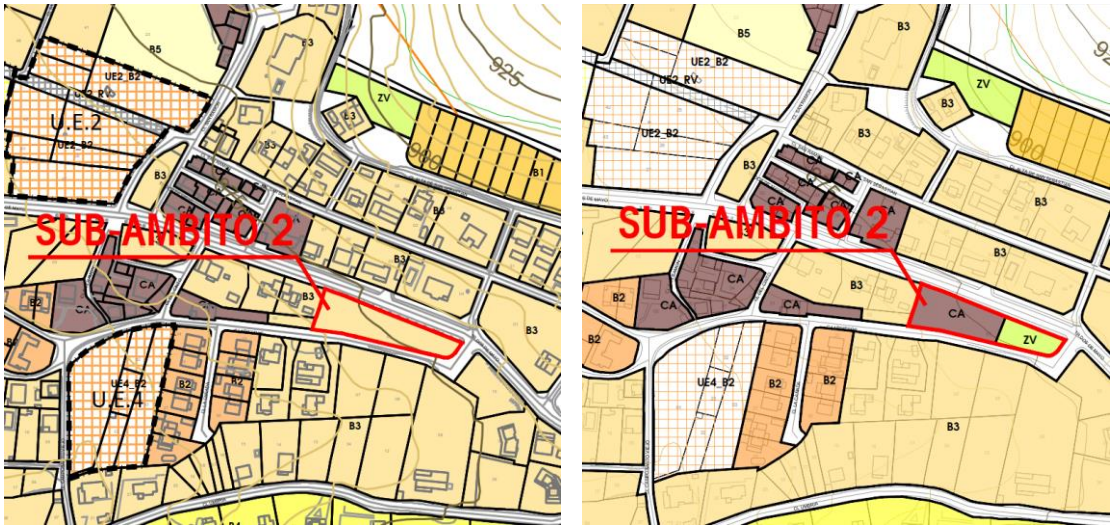
Imagen no vinculante del Subámbito 2. Fuente: Elaboración Propia

La finalidad de este cambio de ordenanza particular es satisfacer las necesidades de la demanda prevista de vivienda pública de carácter multifamiliar, sin provocar en esta zona del pueblo un cambio de imagen urbana; dado que lo que se quiere potenciar en el municipio es priorizar la necesidad la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública asegurando su desarrollo, protección y eficiencia como servicio social de interés general.

Además, se potencia la creación de zonas verdes y espacios libres públicos para los habitantes del municipio de Valdemaqueda; potenciando este uso en el eje principal de Valdemaqueda (Travesía 2 de mayo).

PLANEAMIENTO VIGENTE				
AMBITO	**REFERENCIA CATASTRAL**	**Superficie (m²s)**	**Edificabilidad (m²c)**	**Viviendas Mín**
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	819	3

PLANEAMIENTO PROPUESTO				
AMBITO	**REFERENCIA CATASTRAL**	**Superficie**	**Edificabilidad (m²c)**	**Viviendas Mín**
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	1.062	15
	0655603UK9805N0001BY	556		



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto del sub-ámbito 1. Fuente: Elaboración Propia.

3.5.4. Justificación de la capacidad de equipamientos e infraestructuras municipales para absorber el incremento de las viviendas públicas.

3.5.4.1. Suficiencia de equipamientos.

Desde que se aprobó la primera Ley de Suelo en 1956 (LS'56), el análisis de proyecciones demográficas juega un papel destacado en la planificación urbana y su desarrollo. En este sentido, el artículo 9.2.e) de la citada LS'56, establecía los documentos que debían incorporar los planes generales y, entre éstos, se indicaba la necesidad de "justificar la ponderación entre el criterio de planeamiento que sustenta y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y la población". También el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el reglamento de planeamiento de 1978 (RP'78), considera que el crecimiento de la población constituye una variable independiente a tener en cuenta en el marco de la planificación.

Más tarde, las distintas regulaciones autonómicas y en concreto la LSCM, modificaron los estándares, de calidad urbana relacionados con las redes locales, al igual que con las redes Generales en proporción respecto del volumen máximo edificado, eliminando cualquier relación o referencia específica al número de viviendas o núcleos familiares, que fueron objeto de cálculo y construcción de la regulación contenida en el RP'78.

Tanto la legislación estatal como las autonómicas ubican las referencias a los crecimientos poblacionales en distintos momentos de la elaboración de los documentos urbanísticos. Así, el estudio de la evolución de la población y la necesidad de vivienda que se desarrolla en este documento, si bien es cierto que se plantea en términos de población residente y, habitualmente, no recoge el análisis del conjunto de población vinculada a municipios por motivos de trabajo.

En consecuencia, estas proyecciones de población y vivienda son uno de los principales elementos determinantes del análisis de la expansión urbana y, por tanto, de la correspondiente calificación y clasificación de suelo.

De acuerdo con lo anterior, dentro de este punto, se analiza la población asociada al desarrollo de las viviendas propuestas; y se cuantifican las necesidades del sistema de Redes públicas de equipamientos vinculado a la existente y futura de población y vivienda.

Todo Planeamiento general y de desarrollo deberá dar cumplimiento al art.67 de la LSCM, para así mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas. Por ello, se ha realizado un análisis de los equipamientos existentes en el municipio.

En el artículo 67.2 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid se establece que:

> *"2. Toda alteración de la ordenación urbanística por un plan de ordenación urbanística que desafecté el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita* ***deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes*** *mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*

En la actualidad el municipio de Valdemaqueda cuenta con 31.456 m²s dentro del suelo urbano y suelo no urbanizable calificados como Equipamientos.

Además, como se ha comentado en el documento de modificación puntual el objetivo principal de esta modificación puntual es la implantación de un equipamiento genérico o multifuncional en el suelo urbano consolidado de titularidad municipal en el municipio de Valdemaqueda con una superficie de 668 m²s.

Por lo tanto, los equipamientos existentes en el momento de la aprobación de la modificación puntual son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE	Edificabilidad Max Vigente	Edificabilidad Max Propuesta
9556114UK8895N0001KU	Suelo Vacante	319	319	638
9655501UK8895N0001MU	Suelo Vacante	251	251	502
9653901UK8895S0001YG	Suelo Vacante	975	975	1.950
9853105UK8895S0001JG	Colegio CRA Zarzalejo	7.002	7.002	14.004
0156613UK9805N0001DY	Centro de Salud "Valdemaqueda"	852	852	1.704
0156408UK9805N0001PY	Casa de La Cultura	574	574	1.148
0157501UK9805N0001WY	Casa de Niños. Escuerla Infantil	1.257	1.257	2.514
0356002UK9805N0001HY	Aparcamiento	117	117	234
0355004UK9805N0001YY	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	83	83	166
0355414UK9805N0001HY	Ayuntamiento Valdemaqueda	308	308	616
28159A013000160001UG	Cementerio Municipal	1.978	1.978	1.978
0356004UK9805N0001AY	Iglesia Parroquial	1.740	1.740	1.740
28159A013000160001UG	Deportivo "Campo de Futbol" Suelo No urbanizable	16.000	16.000	16.000
0655603UK9805N0001BY	Equipamiento PROPUESTO	668		1.336
TOTAL		**32.124**	**31.456**	**44.530**

El incremento de viviendas que se produce por el cambio de ordenanza particular es de 5 viviendas lo que supondrá un incremento en el número de habitantes. En base al estudio socioeconómico del municipio de Valdemaqueda (Punto 2.6 del Volumen I. Memoria Informativa del Bloque I. Documentación Informativa), el estándar de habitante por número por hogar es de 2,5 hab/viv.

Por lo tanto, el incremento de 5 viviendas de protección pública será de primera residencia al 100%, un incremento de 5 viviendas x 2,5 hab/viv = 12 habitantes

Aun así, para ir del lado de la seguridad se estima el incremento de viviendas con las viviendas máximas totales. Por lo tanto, son 15 viviendas x 2,5 hab/viv = 38 habitantes nuevos.

Para justificar el incremento de estándares de equipamientos del municipio teniendo en cuenta este incremento (mínimo) de población, se ha tenido en cuenta los estándares del Anexo al reglamento de Planeamiento de 1978, reservas de suelo para dotaciones en planes parciales en su artículo 10, dado que las NNSS no se encuentren adaptadas a la LSCM.

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparca-miento	Observaciones
	Jardines – m^2 suelo/vivienda	Áreas de juego y recreo de niños – m^2 suelo/vivienda	Preescolar guardería – m^2 suelo/vivienda	E.G.B. – m^2 suelo/vivienda	B.U.P. – m^2 suelo/vivienda	Parque deportivo – m^2 suelo/vivienda	Equipamiento comercial – m^2 const./ vivienda	Equipamiento social – m^2 const./vivienda	Núm./100 m^2 edifi-cación	
Unidad elemental.	15	3	10			–	2		1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica.	15	3	2	10	–	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
Unidad integrada.	15	6	2	10	–	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv.	15	6	2	10	–	8	3	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.
Conjuntos superiores a 5.000 viv.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo en cuenta el carácter de equipamiento propio de este.									

Por lo tanto, considerando que el municipio de Valdemaqueda tiene actualmente 792 habitantes y 855 viviendas (datos del censo del INE de 2021), a continuación, se justifica que tanto en la actualidad como con la propuesta de la modificación puntual cumple con los estándares y por lo tanto no es necesario dejar reserva de suelo para nuevos equipamientos públicos en el municipio.

REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE	Edificabilidad Max Vigente	Edificabilidad Max Propuesta	Modulo mínimo de reserva (RP78) 855 viv	Modulo mínimo de reserva (RP78) 865 viv
9556114UK8895N0001KU	Suelo Vacante	319	319	638		
9655501UK8895N0001MU	Suelo Vacante	251	251	502		
9653901UK8895S0001YG	Suelo Vacante	975	975	1.950		
9853105UK8895S0001JG	Colegio CRA Zarzalejo	7.002	7.002	14.004		
0156613UK9805N0001DY	Centro de Salud "Valdemaqueda"	852	852	1.704		
0156408UK9805N0001PY	Casa de La Cultura	574	574	1.148		
0157501UK9805N0001WY	Casa de Niños. Escuerla Infantil	1.257	1.257	2.514		
0356002UK9805N0001HY	Aparcamiento	117	117	234		
0355004UK9805N0001YY	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	83	83	166		
0355414UK9805N0001HY	Ayuntamiento Valdemaqueda	308	308	616		
28159A013000160001UG	Cementerio Municipal	1.978	1.978	1.978		
0356004UK9805N0001AY	Iglesia Parroquial	1.740	1.740	1.740		
28159A013000160001UG	Deportivo "Campo de Futbol" Suelo No urbanizable	16.000	16.000	16.000		
0655603UK9805N0001BY	Equipamiento PROPUESTO	668		1.336		
TOTAL		**32.124**	**31.456**	**44.530**	**18.810**	**19.030**

3.5.4.2. Suficiencia de abastecimiento de agua.

El servicio de abastecimiento de agua a Valdemaqueda está encomendado a Canal de Isabel II Gestión de acuerdo con el *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua para consumo humano entre la comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemaqueda, suscrito el 6 de junio de 2012.*

De acuerdo con la documentación del Canal de Isabel II, facilitada por el ayuntamiento de Valdemaqueda, la red de aducción y abastecimiento municipal contiene los siguientes elementos principales:

3.5.4.2.1. Aducción y sistema de tratamiento.

El municipio se abastece con recursos procedentes del Embalse de la Aceña situado en el río del mismo nombre en el término municipal de Pereguinos.

No existe una estación de tratamiento ETAP dentro del municipio de Valdemaqueda. El agua distribuida a toda la zona urbana del municipio proviene de la **ETAP de La Aceña**, con capacidad de tratamiento de 468 m³/día y con un depósito regulador de 43.000 m³/día. Desde allí se transporta a los depósitos de Valdemaqueda, situados al norte del casco urbano a cota de 940 m, mediante una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro.

La Red de Abastecimiento de Agua en el Término Municipal de Valdemaqueda ha tenido un consumo, en el último año 2021, de **90.372 m³/año.**

3.5.4.2.2. Almacenamiento

Existe un depósito de almacenamiento de agua potable en el municipio con una **capacidad total de almacenaje de 750 m³/día.** Este depósito se encuentra en una cota alta garantizando una presión suficiente para el núcleo urbano de Valdemaqueda.

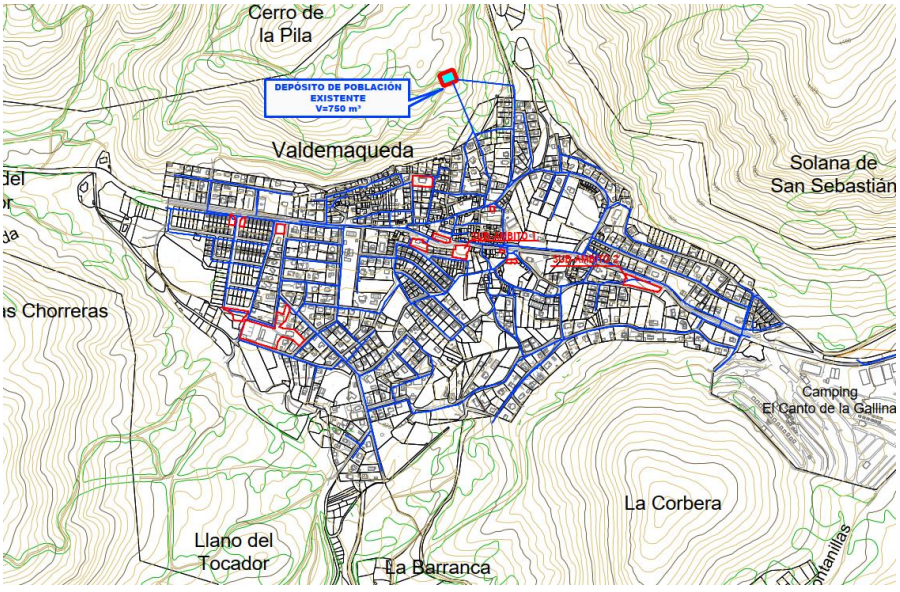
Depósitos de agua que abastecen a Valdemaqueda y su localización. Fuente: Google MAPS.

3.5.4.2.3. Red de distribución

La conducción hasta la trama urbana de Valdemaqueda se realiza mediante diversas tuberías de Fundición Dúctil de 500 a 200 mm de diámetro, que discurre desde el citado depósito por el camino de los del depósito para conectar en una red mallada por el municipio con tuberías de fundición Dúctil en su mayoría con diversos diámetros; grafiados en los planos de Infraestructuras del documento.

En relación con los suelos afectados de la modificación puntual todos los suelos tienen infraestructuras existentes de abastecimiento de agua para ser conectados directamente a la red de distribución.

A continuación, se adjunta extracto del plano de la red de abastecimiento de agua:



Red de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia a partir de la documentación del Canal de Isabel II.

3.5.4.2.4. Estimación de caudales.

El cálculo de la demanda de abastecimiento de agua se realiza aplicando las dotaciones median en función de los usos, de acuerdo con las Normas de Abastecimiento de agua del CYII, a los datos urbanísticos obtenidos del planeamiento vigente y las previsiones de crecimiento planteada en la modificación puntual.

En cuanto a la dotación precisa para dar servicio a las 16 viviendas nuevas, y para establecer una primera aproximación a los con consumos reales que se demandarán, se parte de los parámetros de usos establecidos en el documento de Normas para redes de abastecimiento publicadas por el Canal de Isabel II en 2012.

En dicho documento se establece que las dotaciones de cálculo para los consumos urbanos residencia, terciario, dotacional, industrial y para riego de zonas verdes serán las indicadas en la siguiente tabla:

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m^2 edificable y día)	Zonas verdes (l/m^2 y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m^2 edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m^2 edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones de cálculo. Fuente: Canal de Isabel II

En el cuadro siguiente se recogen los cálculos realizados de acuerdo con los datos de la propuesta de Modificación Puntual:

DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Uso		ORDENANZA	Viviendas (Nº)	Superficie Bruta	Coeficiente Edificabilidad	Superficie Edificable	Dotación (l/m²/dia)	Dotación (L/dia)	Demanda (m³/día)
VIVIENDA PROTEGIDA	MULTIFAMILIAR	CA	15	1.188 m²s	0,9500	1.129 m²c	8,00 l/m²/día	9.029 L/día	9,03 m³/día
EQUIPAMIENTO	GENERAL	EQ	-	668 m²s	2,00	1.336 m²c	8,00 l/m²/día	10.688 L/día	10,69 m³/día

DEMANDA TOTAL	**19,72 m³/día**
CAUDAL MEDIO	**0,23 l/s**
CAUDAL PUNTA	**1,66 l/s**

DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA REGENERADA

Uso		ORDENANZA	Viviendas (Nº)	Superficie Bruta (m²s)	Coeficiente Edificabilidad	Superficie Edificable (m²c)	Dotación (l/m²/dia)	Dotación (L/dia)	Demanda (m³/día)
ZONAS VERDES	ESPACIOS LIBRES	ZV	-	300 m²s	-	-	1,50 l/m²/día	450 L/día	0,45 m³/día
	ZONAS VERDES	ZV	-	556 m²s	-	-	1,50 l/m²/día	834 L/día	0,83 m³/día

DEMANDA TOTAL	**1,28 m³/día**
CAUDAL MEDIO	**0,01 l/s**
CAUDAL PUNTA	**0,04 l/s**

Los valores anteriores responden a los consumos estimados en relación con las nuevas viviendas.

Obtenido el caudal total demandado, se comprobará si los depósitos existentes en la actualidad tienen capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas, incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo se nunca inferior de la necesaria para 12 horas, según se recoge en las normas para el abastecimiento de agua del CYII.

La Red de Abastecimiento de Agua en el Término Municipal de Valdemaqueda ha tenido un consumo, en el último año 2021, de **247,59 m²/día, sumado a la nueva demanda hace un total de 268,59 m³/día.**

A partir de los datos anteriores, se obtienen los consumos medios actuales y futuros (268,59 m³/día).

Sobre el valor medio se obtiene el coeficiente punta según la siguiente expresión:

$$\text{Caudal punta } Qp(l/s) = 1{,}4 + (2{,}8/Qm0{,}5)xQm$$

Este valor tiene que ser inferior a 3 x Qm. Aplicando la formula se obtienen los siguientes valores:

- Caudal medio: 3,11 l/s
- Caudal Punta: 9,29 l/s

Modificaciones en las redes de infraestructuras.

La ETAP o depósito regulador actual cuenta con 43.000 m³/día, que es muy superior al consumo planteado. Además, responde a una infraestructura supramunicipal, por lo que no se considera su ampliación.

Para la tubería de aducción, de 500 mm de diámetro, bajo el caudal medio, se tendría una caudal punta de 642 l/s, lo que se considera adecuado.

El abastecimiento de Vldemaqueda está compuesto por dos depósitos de aproximadamente 750 m³/día cada uno.

El incremento que se produce para las nuevas viviendas y equipamientos es de 21 m³/día lo que supone 0,92% del total de la capacidad del depósito.

Por lo tanto, no es necesario nuevas modificaciones de la red de infraestructura de abastecimiento de agua por el incremento de las 15 viviendas y el equipamiento.

3.5.4.3. Saneamiento y depuración.

La red de Saneamiento es de tipo unitario, recogiendo aguas residuales, tanto domésticas como industriales y pluviales, teniendo todas las viviendas acometidas de red.

El servicio de saneamiento de Valdemaqueda se presta de la siguiente forma:

- Servicio de alcantarillado por el Ayuntamiento de Valdemaqueda.
- Servicio de depuración: por el Canal de Isabel II.

3.5.4.3.1. Red principal de evacuación de aguas.

La red de alcantarillado es de tipo unitario, recogiendo tanto las aguas residuales como pluviales. La red de colectores discurre mayoritariamente por viarios públicos siguiendo la pendiente natural de terreno en sentido norte-sur, sin necesidad de instalaciones de bombeo. Los colectores están constituidos por tuberías de diámetro variable entre los 200 mm de algunos tramos de cabecera hasta los 800 mm de colector general que recoge los vertidos de la totalidad del casco urbano.

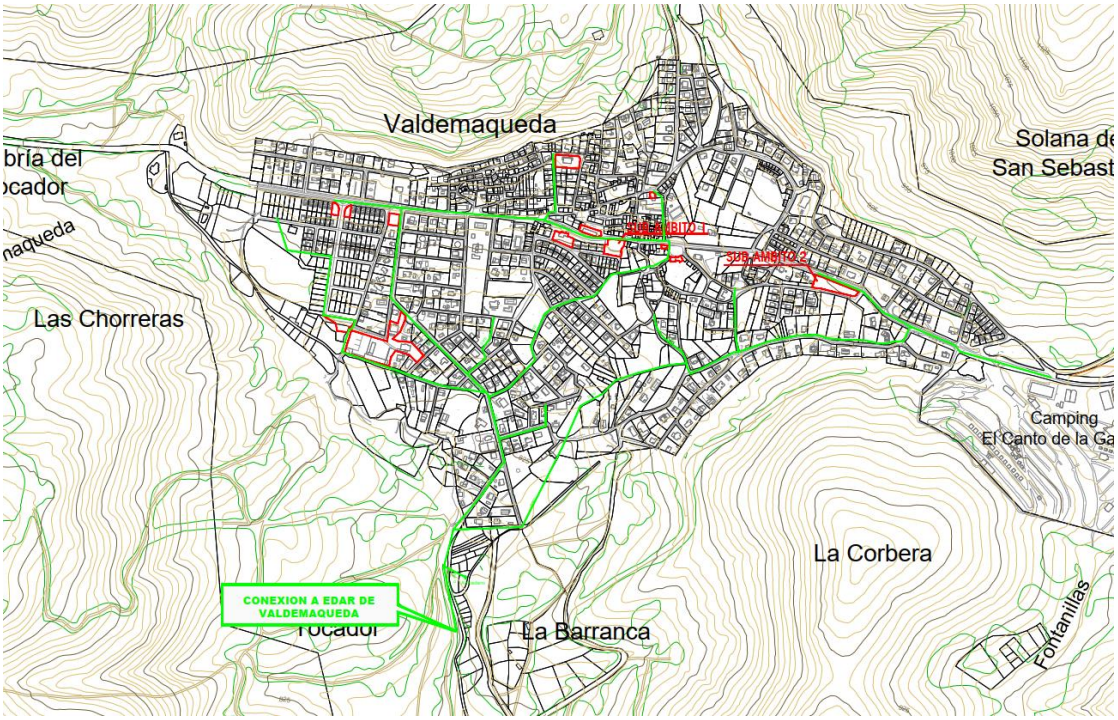
3.5.4.3.2. Depuración y vertido.

Canal de Isabel II se encarga de la gestión del colector general que recoge el vertido de todo el casco y discurre paralelo al Arroyo de las Chorreras hasta llegar a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Valdemaqueda. Este colector está constituido inicialmente por tubo de 800 mm de diámetro. Tras un aliviadero existente cercano a la cabecera del colector, este continua con una tubería de 400 mm de diámetro.

La EDAR de Valdemaqueda es una instalación diseñada para un caudal diario de 800 m³ y 4.000 habitantes equivalente. Cuenta con desbaste, desarenado, decantación primaria, tratamiento secundario por biocilindros y decantación secundaria. Para su suministro eléctrico dispone de paneles fotovoltaicos. El vertido se realiza en el Arroyo de las Chorreras o de las Chaparras.

El vertido cuenta con preceptiva autorización de la confederación Hidrográfica del Tajo a favor del titular de la instalación (Canal de Isabel II) con un vertido máximo anual de 292.000 m³, equivalente a 800 m³ diarios.

EDAR de Valdemaqueda y su localización en el municipio. Fuente: Google MAPS.



Red de Saneamiento de Agua de Valdemaqueda. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Valdemaqueda y Canal de Isabel II.

3.5.4.3.3. Justificación de los caudales generados por la modificación puntual.

La determinación de los caudales residuales, siguiendo los criterios establecidos por el Canal de Isabel II, se realiza a partir de las dotaciones de abastecimiento de aguas domésticas e industriales, aplicando los coeficientes de retorno que se recogen en la siguiente tabla:

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Valores de coeficiente de retorno. Fuente Normas para Redes de Saneamiento CYII 2016

Nota: No se incluye el uso de zonas verdes al considerarse un coeficiente de retorno de 0 para el mismo

A partir de los caudales de aguas domésticas e industriales se calculará el caudal medio de acuerdo con los siguientes resultados:

DEMANDA DE SANEAMIENTO

Uso		ORDENANZA	Viviendas (Nº)	Superficie Bruta	Coeficiente Edificabilidad	Superficie Edificable	Dotación (l/m²/día)	Dotación (L/día)	Demanda (m³/día)	Coeficiente de Retorno	Saneamiento
VIVIENDA PROTEGIDA	MULTIFAMILIAR	CA	15	1.188 m²s	0,9500	1.129 m²c	8,00 l/m²/día	9.029 L/día	9,03 m³/día	0,95	8,58 m³/día
EQUIPAMIENTO	GENERAL	EQ	-	668 m²s	2,00	1.336 m²c	8,00 l/m²/día	10.688 L/día	10,69 m³/día	0,855	9,14 m³/día

DEMANDA TOTAL	17,72 m³/día
CAUDAL MEDIO	0,21 l/s
CAUDAL PUNTA	1,55 l/s

Necesidades y diseño de Redes.

La capacidad actual de la EDAR de Valdemaqeuda, en la que vierte el municipio de Valdemaqueda es de 800 m³ y 4.000 habitantes equivalente. siendo, como en el caso de la ETAP, una estructura supramunicipal, por lo que no se considera su ampliación.

El caudal punta actual aportado a la EDAR sin considerar los nuevos desarrollos es, de acuerdo con los cálculos realizados, 247,59 m³/día x0,80 = 198,07 m³/día.

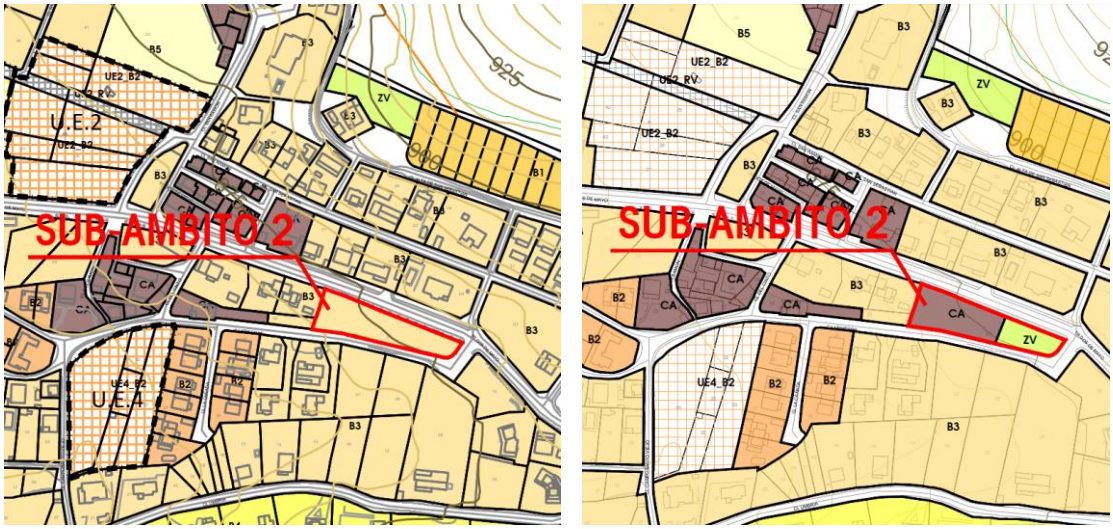
El incremento que se produce para las 15 nuevas viviendas y el equipamiento es de 17,72 m³/día lo que supone únicamente de 0,089% del total de la capacidad de la EDAR receptora.

De acuerdo con lo anterior, los aportes totales actuales más los provenientes de las nuevas 15 viviendas y el equipamiento propuesto son muy inferiores a la capacidad de la EDAR y no implicarían refuerzo de la misma.

3.5.5. Comparativa planeamiento vigente y propuesto en el sub-ámbito 2.

PLANEAMIENTO VIGENTE						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	819	3	Suelo Urbano consolidado	Residencial (B.3)

PLANEAMIENTO PROPUESTO						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	1.062	15	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556			Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto del sub-ámbito 1. Fuente: Elaboración Propia.

3.6. Justificación de la modificación de la Ordenanza de Equipamientos de las NNSS.

La modificación puntual propone la modificación justificada de las condiciones de ordenación de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos, que solo se podrán aplicar en los equipamientos con titularidad pública para solventar la demanda de las edificaciones de aquellos equipamientos públicos que sea necesario incrementar la ocupación y edificabilidad para cumplir su finalidad y objetivos funcionales.

Por ello, para poder solventar dicha demanda, se propone la excepcionalidad de incrementar la ocupación, edificabilidad y eliminación de retranqueos en esas edificaciones de equipamientos de titularidad pública en el momento que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso específico (cultural, educacional, sanitario, etc.) que se destine el equipamiento, permitiéndose superar la ocupación al 100%, la edificabilidad a 2 m^2c/m^2s y retranqueo libre.

En consecuencia, con esta modificación puntual se consigue regularizar el espacio destinado a equipamientos de titularidad pública para un mayor aprovechamiento público y poder cumplir con la finalidad de cada uso específico (cultural, educacional, sanitario, etc.)

Al incrementar el porcentaje de ocupación al 100% para el desarrollo efectivo del uso, se deberá a su vez aumentar el coeficiente de edificabilidad a 2,00 m^2c/m^2s y la eliminación de los retranqueos para tener un retranqueo libre en la parcela.

Si no se aumenta la edificabilidad y la eliminación de retranqueos; el aumenta del porcentaje de la ocupación no tendría sentido, ya que la edificabilidad no se podría materializar en las dos plantas de altura permitidas.

Por lo tanto, la excepcionalidad de las condiciones de edificación y volumen en las parcelas de equipamientos de titularidad pública son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
			RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
	Uso principal	Uso específico	De la alineación	De linderos	%	m2/m2	m/altura
9556114UK8895N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9655501UK8895N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9653901UK8895S0001YG	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9853105UK8895S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156613UK9805N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156408UK9805N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0157501UK9805N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuela Infantil	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0356002UK9805N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355004UK9805N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355414UK9805N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0053101UK9805S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas

Como se puede comprobar esta excepcionalidad de incrementar las condiciones de edificación y volumen para un buen funcionamiento de algunos equipamientos específicos; no afecta a los suelos calificados como equipamiento de titularidad privada y la parcela destinada a la Iglesia parroquial de San Lorenzo Mártir titularidad del Arzobispado de Madrid (0356004UK9805N0001AY) y el cementerio municipal localizado en suelo no urbanizable (28159A013000160000YF) al ser bienes de interés cultural y bienes de interés patrimonial.

A continuación, se adjunta la ordenanza de equipamientos propuesta en la modificación puntual:

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	Superficie mínima:	La existente o la prevista en la zona de ordenanza en que se localice.
		Frente/fondo mínimo:	
	PARCELA INDIVISIBLE:		

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**		
	RETRANQUEOS	De la alineación	Las correspondientes a la zona de Ordenanza donde están ubicados de los linderos
		De los linderos	
	OCUPACION MÁXIMA	Sobre parcela (%): 50%	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sobre parcela m^2/m^2: 1,00	
	ALTURA/número de plantas máximas	9,00 m o 2 plantas	

EXCEPCIONES:

Excepcionalmente y siempre que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso al que se destine el equipamiento de titularidad pública, se permitirá superar en las siguientes parcelas las condiciones de ordenación y volumen:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
	Uso principal	Uso especifico	RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
			De la alineación	De linderos	%	m2/m2	m/altura
9558114UK9805N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9555501UK9805N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553901UK9805S0001YG	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553105UK9805S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156613UK9805N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156408UK9805N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0157501UK9805N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuela Infantil	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0356002UK9805N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355004UK9805N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355414UK9805N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0053101UK9805S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas

Esta excepcionalidad de incremento de las condiciones de edificación y volumen no afecta a los suelos calificados de equipamiento de titularidad privada y a las parcelas de la iglesia parroquial **(0356004UK9805N0001AY) y cementerio municipal de Valdemaqueda (28159A013000160000YF) al ser Bienes de Interés cultural y bien de interés patrimonial.**

DE USO	**USOS PRINCIPALES:**	Dotacional en sus clases de Educación y cultura, asistencial, sanitario, servicio público
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	Todo los demás

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de futbol en Suelo no Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m^2 para usos propios de la actividad.

Ficha ordenanza de equipamiento s propuesta por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia.

En el artículo 67.2 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid se establece que:

> *"2. Toda alteración de la ordenación urbanística por un plan de ordenación urbanística que desafecté el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*

Al tratarse de suelos destinados a equipamientos de titularidad pública; la edificabilidad de dichos suelos no es computable y, por lo tanto, no es necesario estas medidas compensatorias. Por lo tanto, con la excepcionalidad propuesta de la ordenanza y el incremento del coeficiente de edificabilidad en casos excepcionales y tratarse de uso no lucrativo no es necesario las medidas compensatorias estipuladas en el artículo 67 de la LSCM. Esto hace una mejora de cantidad y calidad en las dotaciones públicas del municipio de Valdemaqueda.

3.7. Justificación del art. 42 de la LSCM, delimitación del AH, cumplimiento de Estándares y posibilidad de incremento de edificabilidad.

Según el artículo 42.6 de la LSCM, en referencia a la división del suelo urbano en Áreas Homogéneas, se establece lo siguiente:

> *Artículo 42. Contenido sustantivo.*
>
> *(…)*
>
> *6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley (…)*
>
> > *c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley.*
> >
> > *En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad, respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación, en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis y 131 y siguientes de la presente Ley).*
> >
> > *En las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada, cuando el área homogénea no cumpla con los estándares del 36.6, deberá garantizarse un incremento mínimo de superficie de redes locales en el ámbito de la actuación, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados aplicado sobre el incremento de edificabilidad, pudiendo sustituirse en ambos por supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente ley.*
> >
> > *[…]*

Las actuales Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente en 1996, no delimitan, al no exigirlo la legislación urbanística en la fecha de su redacción, la delimitación de Áreas Homogéneas tal y como las demanda la actual LSCM. Por tanto, para proceder a calcular la edificabilidad existente y el cumplimiento de los estándares legales, debe definirse el área homogénea en la que se englobaría el ámbito de la presente Modificación y estudiarla a partir de los siguientes datos:

a) La delimitación de Áreas Homogéneas recogida en el Documento de Avance del Plan General de Valdemaqueda, redactado en 2023 por Arnaiz Arquitectos, S.L.P.

b) La derivada de analizar los valores que se recogen en la ponencia catastral y el PGOU vigentes.

Si bien la tramitación del Avance del PGOU, documento donde se incluye un análisis de delimitaciones de Áreas Homogéneas, ya fue sometido a exposición pública en abril de 2023, no constituye aún un instrumento aprobado definitivamente, por lo que es un documento que nos sirve como pre-estudio y punto de partida, dado que se encuentra adaptado a las determinaciones de la vigente LSCM.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la LSCM sobre cada Área Homogénea, además de su descripción, se debe definir el uso global, el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario y los criterios y objetivos de ordenación. Así mismo, se deben definir también los criterios urbanísticos, los coeficientes de ponderación de los diferentes usos pormenorizados y, con objeto de tener en cuenta lo señalado por el artículo 42.6, los estándares de las Redes Locales.

3.7.1. Delimitación y cumplimiento de estándares de las Áreas Homogéneas y posibilidad de incremento de su edificabilidad.

Partiendo de los expuesto en el punto anterior, a los efectos de dar cumplimiento al artículo 42.6 y justificar la posibilidad de incrementar la edificabilidad en el Área Homogénea AH-3 se ha seguido la siguiente metodología que se aplicará para el área homogénea considerada:

1. Análisis del Área Homogénea AH-01 “Casco Antiguo” y AH-03 “Ensanche Extensivo” que se establecía en el documento de propuesta de Avance del PG de Valdemaqueda del año de 2023, donde se encuentran los suelos afectos de esta Modificación.

   En base a los datos estudiados en el Avance se contempla los siguientes parámetros referidos a las áreas homogéneas establecidas para el municipio de Valdemaqueda:

ÁREAS HOMOGENEAS		Sup. Bruta (m^2_s)	Sup. Edificable (m^2_c)	Coef. Edificab. Media (m^2_c/m^2_s)	Redes Públicas Locales *		
					Zonas Verdes	Equipamiento	Estándar
AH-01Casco Antiguo	**AH-01**	78.673	134.337	1,01	4.798	4.945	7,25
AH-03 Ensanche Extensivo	**AH-03**	454.678	50.756	0,24	873	0	1,72

Resumen de los datos de análisis de las áreas homogéneas incluyendo suelos dotacionales o de zonas verdes y espacios libres.
Fuente: Elaboración Propia.

2. Tomando como referencia estas Áreas Homogéneas, propuestas en su momento en el documento de Avance del PG, se han hecho una serie de ajustes sobre el cálculo real de edificabilidad correspondiente a cada área homogénea, definidos a continuación:
   - Ambas áreas homogéneas se han trasladado a la ponencia catastral vigente para conocer los datos de cada parcela incluida.
   - Se han establecido los valores de edificabilidad de cada parcela a partir de la aplicación de la ordenanza definida por el NNSS’96.
3. Se han calculado las superficies de suelo de las Redes Locales de Equipamiento, zonas verdes y espacios libres.

4. Se ha calculado el estándar existente y el cumplimiento de cesión de Redes Públicas Locales, conforme a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

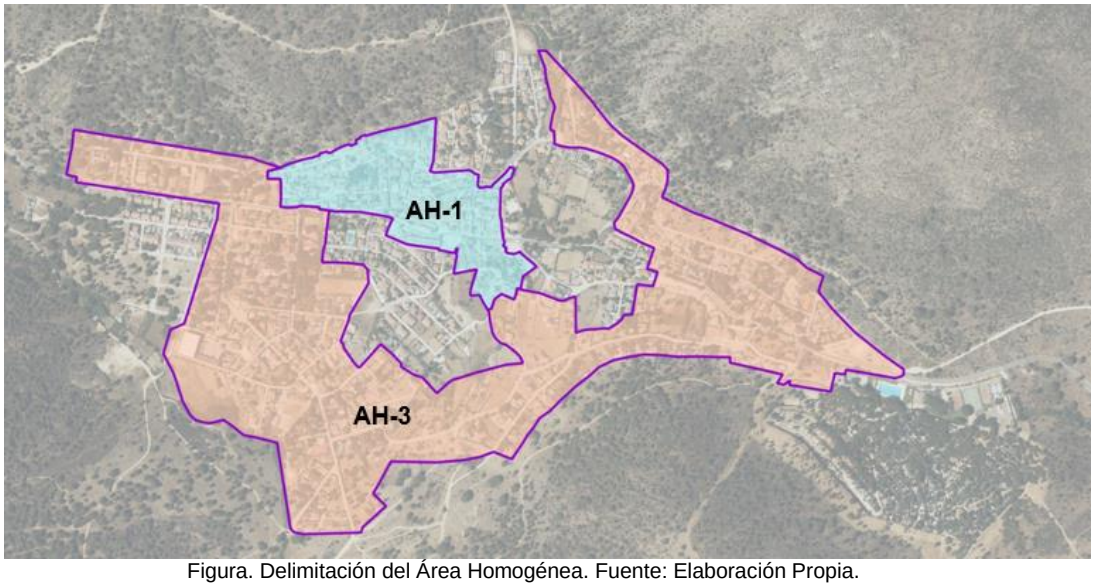


Figura. Delimitación del Área Homogénea. Fuente: Elaboración Propia.

Área Homogenea	Uso	Superficie construida (m²c)	CESIONES			
			Redes		Estandar m²s/100 m²c	Estandar m²s/viv
			ZV	EQ		
AH.1_ Casco	Residencial Multifamiliar	54.729			**19,82**	**37,67**
TOTAL		**54.729**	**10.849**			

Área Homogenea	Uso	Superficie construida (m²c)	CESIONES			
			Redes		Estandar m²s/100 m²e	Estandar m²s/viv
			ZV	EQ		
AH.3_ Ensanche extensivo	Residencial Unifamiliar	143.219			**30,02**	**115,58**
TOTAL		**143.219**	**42.997**			

Resumen de los ajustes de los datos de análisis de las áreas homogéneas incluyendo suelos dotacionales o de zonas verdes y espacios libres. Fuente: Elaboración Propia.

Para la delimitación y el cumplimiento de las Áreas Homogéneas, la propuesta de ordenación incluye:

- Localización de las áreas homogéneas AH-1 y AH-3.
- Cuadro resumen de los datos obtenidos; así como el cumplimiento de estándares.
- Datos pormenorizados de los valores de la superficie construida en cada referencia catastral y definición del método de cálculo. Se ha incorporado estos datos como Anexo I.

Teniendo en cuenta lo anterior, se justifica el cumplimiento de las cesiones de redes locales exigidas por la vigente LSCM para el área homogénea; para dar la justificación al artículo 42.6 de la LSCM y para proceder al incremento de la densidad (incremento de viviendas de protección pública) en el Área Homogénea 3 “Ensanche Extensivo”, con los siguientes resultados:

Área Homogenea	Uso	Superficie edifcable (m²e)	CESIONES			
			Redes		Estandar m²s/100 m²e	Estandar m²s/viv
			ZV	EQ		
AH.1_ Casco	Residencial Multifamiliar	54.219			**20,80**	**40,17**
TOTAL		**54.219**	**11.277,26**			

Área Homogenea	Uso	Superficie edifcable (m²e)	CESIONES			
			Redes		Estandar m²s/100 m²e	Estandar m²s/viv
			ZV	EQ		
AH.3_ Ensanche extensivo	Residencial Unifamiliar	143.461			**30,36**	**113,51**
TOTAL		**143.461**	**43.553,00**			

Justificación cumplimiento de estándares. Fuente: Elaboración Propia

3.7.2. Conclusiones

De acuerdo con los datos obtenidos, se concluye que el área homogénea cumple con los estándares de redes públicas locales, lo que permitiría incrementar la densidad en la AH-3, según lo estipulado en el artículo 42.6 de la LSCM, sin tener que hacer ninguna cesión de redes locales obligatorias.

Aún así, como se ha venido justificando en el documento, incrementa en el área homogénea-1 y Área homogénea -3 el estándar de redes públicas con un total de 1.524 m²s.

AMBITO	REDES PUBLICAS	SUPERFICIE	TITULAR DEL SUELO	OBTENCION	EJECUCION DE LA URBANIZACION	CONSTRUCCION EDIFICACION
Sub-Ámbito 1	Zona Verde	300	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
	Equipamiento	668	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
Sub-ámbito 2	Zona Verde	556	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda

Incremento de redes públicas en la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia.

3.8. Justificación del art.19 bis. Régimen de actuaciones de dotación.

En el artículo 19 bis. Régimen de actuaciones de dotación se establece que:

> *Artículo 19 bis. Régimen de actuaciones de dotación.*
>
> *1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.*
>
> *No será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de esta ley.*

La modificación puntual cumple la proporción de redes del área homogénea del suelo urbano consolidado adscrita en ella; por lo tanto, no es necesario reajustar las redes públicas.

Aun así, la modificación Puntual incrementa el estándar de redes públicas del municipio de Valdemaqueda, incrementando la cantidad de suelo para redes públicas de equipamientos y zonas verdes. Por lo tanto, está modificación puntual mejora la calidad de vida urbana de los habitantes de Valdemaqueda.

A continuación, se adjunta tabla comparativa del planeamiento vigente y propuesto de la modificación puntual:

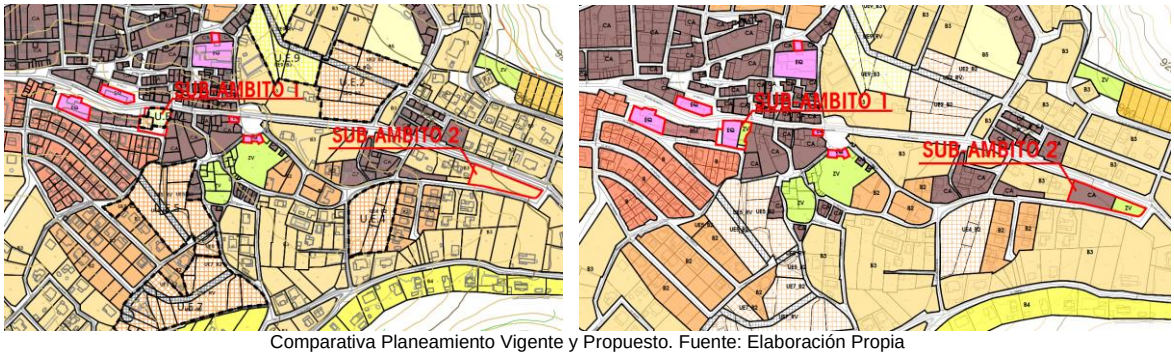
AMBITO	REDES PUBLICAS	SUPERFICIE	TITULAR DEL SUELO	OBTENCION	EJECUCION DE LA URBANIZACION	CONSTRUCCION EDIFICACION
Sub-Ámbito 1	Zona Verde	300	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
	Equipamiento	668	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
Sub-ámbito 2	Zona Verde	556	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda

3.9. Comparativa del Planeamiento Vigente y Propuesto.

Atendiendo a los parámetros de referencia establecidos por las NNSS Vigentes y la Modificación puntual propuesta se obtiene la siguiente comparativa:

PLANEAMIENTO VIGENTE						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	255	510	7	Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Residencial (A.1)
	0053101UK9805S0001BF	555			Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Zona Verde
	0053101UK9805S0001BF	303			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
	Sin referencia catastral (Viario)	30			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	819	3	Suelo Urbano consolidado	Residencial (B.3)

PLANEAMIENTO PROPUESTO						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668			Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300			Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	1.062	15	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556			Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto. Fuente: Elaboración Propia

Además, la modificación puntual también regula la flexibilización de los equipamientos de titularidad pública. A continuación, se adjunta la comparativa del Planeamiento Vigente y del Planeamiento Propuesto.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	**superficie mínima:** La existente o la prevista en la Zona de Ordenanza en que se localice. **frente/fondo mínimo:**
	PARCELA INDIVISIBLE:	
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**	
	RETRANQUEOS:	**de la Alineación** Los correspondientes a la Zona de Ordenanza donde estén ubicados **de los Linderos**
	OCUPACION MAXIMA sobre Parcela (%) 50%.	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre Parcela m2/m2 1,00	
	ALTURA /Número de plantas máximas 9,00 m. o 2 plantas.	
DE USO	**USOS PRINCIPALES**: Dotacional en sus clases de Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario, Servicio Público.	
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS: Todos los demás	
ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de fútbol en Suelo No Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m2 para usos propios de la actividad.	

Ordenanza de equipamientos existente. Fuente: Elaboración Propia.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	Superficie mínima:	La existente o la prevista en la zona de ordenanza en que se localice.
		Frente/fondo mínimo:	
	PARCELA INDIVISIBLE:		

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**		
	RETRANQUEOS	De la alineación	Las correspondientes a la zona de Ordenanza donde están ubicados de los linderos
		De los linderos	
	OCUPACION MÁXIMA	Sobre parcela (%): 50%	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sobre parcela m^2/m^2: 1,00	
	ALTURA/número de plantas máximas	9,00 m o 2 plantas	

EXCEPCIONES:

Excepcionalmente y siempre que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso al que se destine el equipamiento de titularidad pública, se permitirá superar en las siguientes parcelas las condiciones de ordenación y volumen:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
	Uso principal	Uso especifico	RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
			De la alineación	De linderos	%	m2/m2	nºaltura
9556114UK9895N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9555501UK8955N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553901UK8955S0001YG	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553105UK8955S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156613UK9805N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156408UK9805N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0157501UK9805N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuela Infantil	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0356002UK9805N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355004UK9805N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355414UK9805N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0053101UK9805S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas

Esta excepcionalidad de incremento de las condiciones de edificación y volumen no afecta a los suelos calificados de equipamiento de titularidad privada y a las parcelas de la iglesia parroquial **(0356004UK9805N0001AY) y cementerio municipal de Valdemaqueda (28159A013000160000YF) al ser Bienes de Interés cultural y bien de interés patrimonial.**

DE USO	**USOS PRINCIPALES:**	Dotacional en sus clases de Educación y cultura, asistencial, sanitario, servicio público
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	Todo los demás

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de futbol en Suelo no Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m^2 para usos propios de la actividad.

Ordenanza de equipamientos propuesta. Fuente: Elaboración Propia.

4. Determinaciones de la Ordenación propuesta.

4.1. Determinaciones estructurantes.

De acuerdo con lo establecido en el punto 1 del artículo 35 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas mediante las que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro.

Y tal y como se detalla en el punto 2 del mismo artículo, Son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- La clasificación y categoría del suelo
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbito de actuación o sectores, y sus condiciones básicas de ordenación (uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento)
- El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Dado que el presente documento no incorpora a las NNSS nuevos suelos (actualmente se encuentra en Suelo urbano consolidado y no consolidado) y que su planeamiento general no se encuentra adaptado a la vigente LSCM, el presente documento adapta los suelos del ámbito objeto de la presente Modificación a los parámetros de la vigente ley sin modificar los existentes en las propias NNSS.

4.1.1. Clasificación y categorización del Suelo.

Conforme a lo dispuesto en el punto 2.a del artículo 35 de la LSCM, la presente Modificación Puntual clasifica los suelos objeto de esta, como Suelo Urbano, según la delimitación establecida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme su régimen específico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece la presente modificación se ajusta a los criterios establecidos en el artículo 13 (Clases de suelo y categorías) y 14 (Suelo Urbano) de la LSCM, tal como se justifica en el documento.

4.1.2. Redes Públicas estructurantes.

Conforme al artículo 35.2.b) de la LSCM, y con carácter de determinación estructurante, la presente Modificación define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbanística del ámbito objeto del documento. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio.

4.1.2.1. Justificación de la suficiencia de redes públicas estructurantes.

El artículo 36.5 de la LSCM prevé que *"el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales."*

De acuerdo con lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la LSCM, en suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para Redes Generales en la LSCM en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación.

"Disposición transitoria Cuarta.

[…]

c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas en la presente Ley tanto no se adapte el planeamiento general a la misma.

En base a este precepto legal, puesto que las vigentes NNSS de Valdemaqueda no se encuentra adaptado a la LSCM y la totalidad de los suelos de la presente modificación se clasifica como urbano consolidado.

Por lo tanto, en base a lo anteriormente descrito no se establece reserva mínima de Redes generales para esta actuación de dotación, según lo recogido en la *Disposición Transitoria Cuarta de la LSCM 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

4.1.3. Definición de Área Homogénea.

Conforme al artículo 35.2.c) de la LSCM, el presente documento de planeamiento general divide la totalidad del Suelo Urbano, dentro de su ámbito, en Áreas Homogéneas, estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y los coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

El método de obtención de la edificabilidad del Área Homogénea ha sido el siguiente:

- Establecimiento de la superficie edificable por las NNSS´96. La justificación se encuentra en el Anexo I de este documento.
- Establecimiento de la superficie edificable real = La suma de la superficie edificable de cada solar o parcela en m², de acuerdo con lo establecido por el planeamiento de aplicación.
- Establecimiento del Coeficiente de edificabilidad del área homogénea = La superficie edificable en el área / superficie de suelo de toda el área (m²c/m²s).
- Comparar la superficie edificable del planeamiento vigente con la superficie edificable propuesta por la presente Modificación.

Así mismo, se ha evaluado el nivel de cumplimiento de Redes Locales en las Áreas Homogéneas, a los efectos de determinar si se cumplen los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM.

A continuación, se describe y se definen los parámetros de las dos Áreas Homogéneas que se ajustan:

4.1.3.1. Área Homogénea AH-1 “Casco”

La delimitación de este Área Homogénea se corresponde con el límite del área homogénea recogido en el punto 3.7 *“Justificación del art 42 de la LSCM, delimitación del AH, cumplimiento de estándares y posibilidad del incremento de edificabilidad”.*

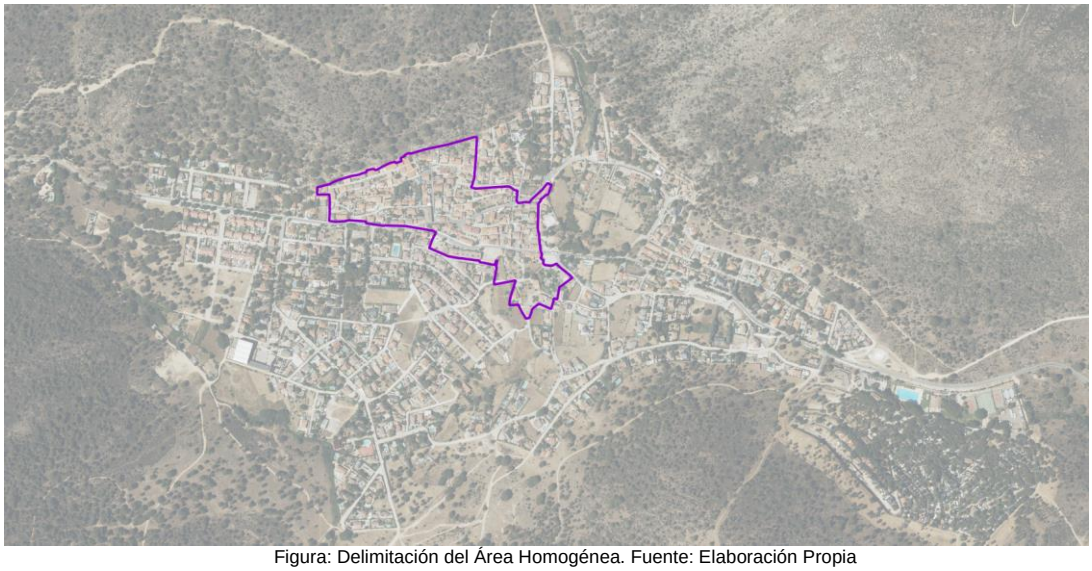


Figura: Delimitación del Área Homogénea. Fuente: Elaboración Propia

El uso global del Área Homogénea será el residencial, con tipología edificatoria de vivienda multifamiliar.

En base a estos parámetros, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes para este Área Homogénea:

- Clasificación y categorización: Suelo Urbano Consolidado.
- Redes Públicas:
    - Red de Equipamientos, con una superficie de 5.922 m²s
    - Red de Zonas Verdes, con una superficie de 5.355 m²s

  Se define el estándar mínimo de Redes Públicas en 20,80 m²s/100 m²c.
- Superficie total de la misma es de 80.429,41 m²s.
- Condiciones básicas del Área Homogénea:
    - Uso global: Residencial.
    - Edificabilidad total: 54.219 m²c.
    - Coeficiente de edificabilidad bruto del AH: 0,674 m²c/m²s.
    - Estándar mínimo de Redes Públicas: 20,80 m²s/100 m²c.

4.1.3.2. Área Homogénea AH-3 “Ensanche extensivo”

La delimitación de este Área Homogénea se corresponde con el límite del área homogénea recogido en el punto 3.7 “Justificación del art 42 de la LSCM, delimitación del AH, cumplimiento de estándares y posibilidad del incremento de edificabilidad”.

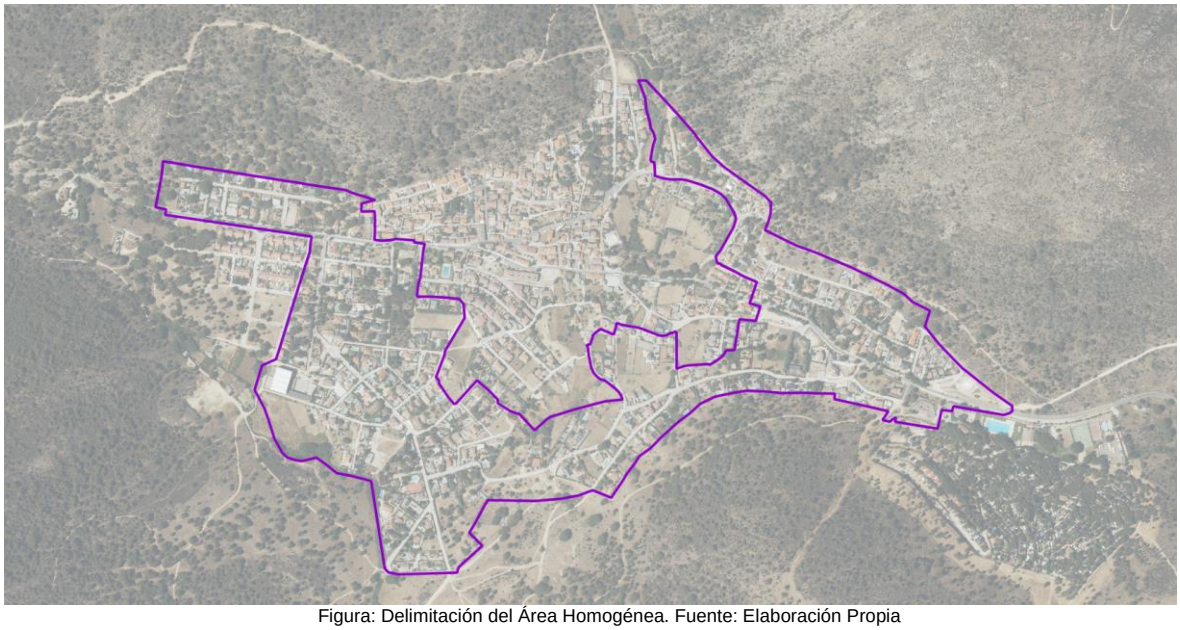


Figura: Delimitación del Área Homogénea. Fuente: Elaboración Propia

El uso global del Área Homogénea será el residencial, con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar y multifamiliar en menos medida.

En base a estos parámetros, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes para este Área Homogénea:

- Clasificación y categorización: Suelo Urbano Consolidado y Suelo urbano no consolidado.
- Redes Públicas:
    - Red de Equipamientos, con una superficie de 24.215 m²s
    - Red de Zonas Verdes, con una superficie de 19.337 m²s

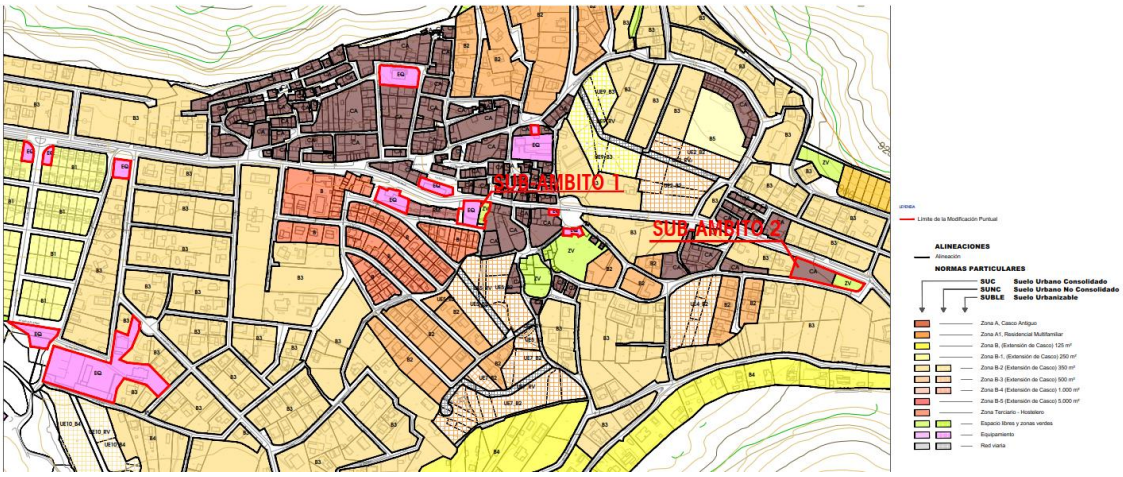
  Se define el estándar mínimo de Redes Públicas en 30,36 m²s/100 m²c.
- Superficie total de la misma es de 455.531,87 m²s.
- Condiciones básicas del Área Homogénea:
    - Uso global: Residencial.
    - Edificabilidad total: 143.528 m²c.
    - Coeficiente de edificabilidad bruto del AH: 0,315 m²c/m²s.
    - Estándar mínimo de Redes Públicas: 30,36 m²s/100 m²c.

4.2. Determinaciones Pormenorizadas.

4.2.1. Definición de la Calificación Propuesta.

La modificación puntual califica los suelos afectados de la modificación puntual de la siguiente manera:

AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668	Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300	Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556	Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
TOTAL		**14.625**		



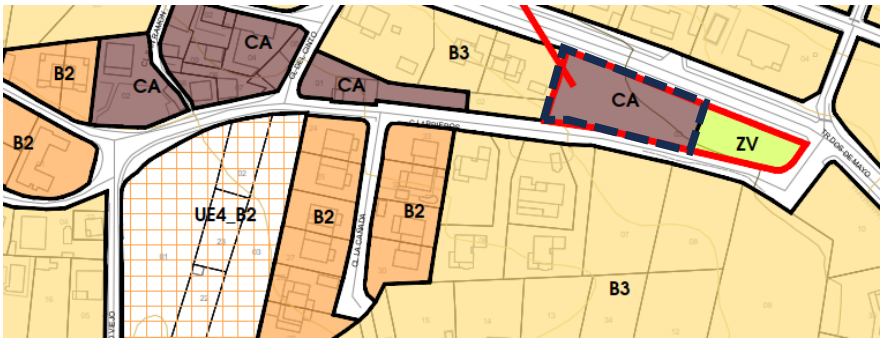
Calificación Propuesta en la Modificación Puntual en Suelo urbano consolidado. Fuente: Elaboración Propia.

Estos suelos son clasificados como suelo urbano consolidado, por lo tanto, la ordenanza de aplicación viene definida en el Planeamiento General.

A continuación, se establece un resumen de la ordenanza particular de cada una de las parcelas afectadas de la modificación puntual.

4.2.1.1. Ordenanza Particular Residencial A. Casco

Es la establecida en las Normas Subsidiarias Vigentes de 1996 de Valdemaqueda, sin sufrir ninguna modificación. Los suelos afectados por la modificación puntual se encuentran en el sub-ámbito 2 y están destinados a viviendas de protección pública.



A continuación, se adjunta extracto de las NNSS de la ordenanza particular de Casco.

ORDENANZA CASCO ANTIGUO

ZONA A. Parcelación de pequeño y mediano tamaño con alto grado de ocupación.

condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	superficie mínima: 125,00 m2 o la existente registral o catastral menor. frente mínimo: 6,00 m.
	PARCELA INDIVISIBLE: 125,00 m2.	

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:** AISLADA, AGRUPADA O PAREADA. No obstante la tipología edificatoria será la que predomine en el 80% de la manzana en donde se ubique la futura edificación.	
	RETRANQUEOS MÍNIMOS:	de la Alineación 3,00 m. en caso de aislada, excepto el que opte por edificación coincidente con alineación. de los Linderos 3,00 m. en caso de aislada o pareada.
	OCUPACION MAXIMA sobre Parcela (%)	Parcelas inferiores a 90 m2 --> 100% Entre 90 y 200 m2 --> 100% Parcelas mayores de 200 m2 --> 70%
	EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre Parcela m2/m2	Inferiores a 90 m2 --> 2,00 m2/m2. Entre 90 y 200 m2 máximo 187 m2 construidos. Mayores de 200 m2 --> 0,95 m2/m2.
	ALTURA /Número de plantas máximas	6,50 m. o 2 plantas. 7,50 m. en caso de gran desnivel en la fachada más desfavorable.

DE USO	**USOS PRINCIPALES** Residencial Unifamiliar.
	USOS COMPATIBLES Terciario, Dotacional, Industrial en categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 9ª, Espacios Libres y Zonas Verdes, Infraestructuras básicas, Red Viaria.
	USOS PROHIBIDOS Los restantes.

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Las edificaciones destinadas a viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en el artículo 4.4.2, y las que lo requieran en aplicación del artículo anterior, las condiciones de patio del artículo 5.6.11.

En general se respetarán las alineaciones de construcciones consolidadadas y dominantes en el vial.

1. Balcones, Miradores y Escaleras.

1.1. El saliente máximo de balcones y miradores no podrá ser superior a cuarenta (40) cm. sobre la alineación.
1.2. La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de trescientos veinte (320) cm.
1.3. Los cuerpos volados serán preferentemente elementos constructivos añadidos a la fachada, prohibiéndose resolver su forjado con cantos superiores a quince (15) cm.
1.4. Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos serán preferentemente de rejería o elementos de fundición o madera.
1.5. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados sobre fachada de tipo cerrado. Únicamente se permitirán balcones y miradores, no pudiendo cerrarse con elementos de obra, chapas de aluminio ni cualquier otro elemento opaco.

1.6. Los balcones y miradores tendrán una longitud máxima de 1,60 m., siendo la distancia mínima entre dos contiguos de cuarenta (40) cm.

2. Cornisas y Aleros.

2.1. El saliente máximo de cornisas y aleros no podrá exceder de cuarenta (40) cm.
2.2. El espesor de la parte volada no excederá de quince (15) cm.
2.3. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a la fachada exterior deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada y, en concreto, deberán ser preferentemente de fundición, cobre o zinc.

3. Criterios de composición de fachadas.

3.1. Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciéndose elementos o soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente.

4. Materiales de fachadas y cerramientos de parcela.

4.1. Se utilizarán solamente los siguientes materiales de acabado:

- Piedra natural en sillares, sillarejo, mampostería o chapado.
- Revocos según NTE-RPR 6, 7 y 8, con pigmentaciones naturales en colores ocres o tierras.
- Enfoscados según NTE-RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en los colores blanco y las gamas de los ocres y tierras.
- Las carpinterías de huecos, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería deberán ser metálicos pintados en tonos oscuros (negro, gris plomizo, verde inglés, rojo ingles, etc) o de madera barnizada o pintada en tonos oscuros (negro, gris plomizo, verde inglés, rojo inglés, etc).

4.2. Se prohíben expresamente:

- Los acabados en hormigón visto (tanto hormigón in situ como bloque u otras piezas prefabricadas).
- Los recubrimientos y chapados en material cermámico (especialmente vitrificados), así como los realizados con piedra artificial y materiales sintéticos.
- Los acabados en fábrica de ladrillo.
- Las fachadas de madera.
- Las carpinterías con acabados con brillo metálico.

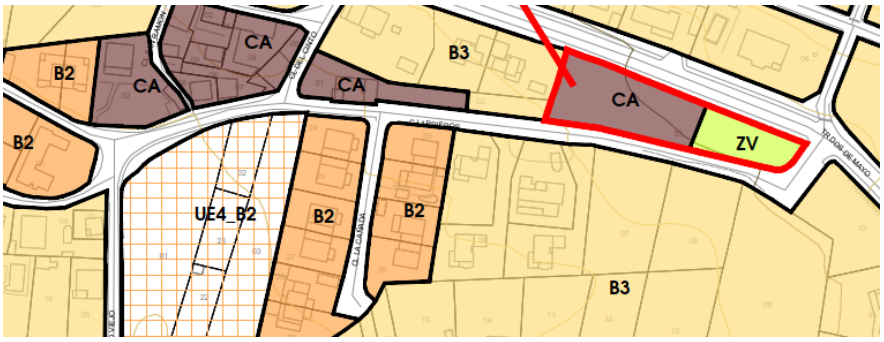
5. Cubiertas.

5.1. Las cubiertas se resolverán con teja cerámica árabe de color rojizo.
5.2. Se prohiben la formación de mansardas, los dientes de sierra, las buhardas o buardillas, los saltos de altura entre faldones, así como la apertura de huecos en los faldones de la cubierta.

* Se exceptuará de todas las condiciones anteriores el edificio destinado a nuevo Ayuntamiento, por considerarse edificio singular.

4.2.1.2. Ordenanza Particular de Zona Verde y espacio libre

Es la establecida en las Normas Subsidiarias Vigentes de 1996 de Valdemaqueda, sin sufrir ninguna modificación. Estos suelos se encuentran propuestos en el sub – Ámbito 1 y 2 de esta modificación puntual.



A continuación, se extracta la ordenanza particular:

ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZONA

condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN

PARCELA EDIFICABLE: superficie mínima:
frente/fondo mínimo:

PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Pequeñas construcciones aisladas como quioscos de música, periódicos, pequeños bares, auditorios abiertos.

RETRANQUEOS: de la Alineación
de los Linderos

OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m2/m2 20,00 m2 construidos.

ALTURA /Número de plantas máximas 1 planta ó 3 m.

DE USO

USOS PRINCIPALES

USOS COMPATIBLES

USOS PROHIBIDOS

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

4.2.1.3. Ordenanza particular de equipamientos

Uno de los objetivos de esta modificación puntual es la Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

Por lo tanto, la ordenanza particular de equipamientos quedaría de la siguiente manera:

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

Condiciones de Ordenación

DE PARCELACION	**PARCELA EDIFICABLE:**	Superficie mínima:	La existente o la prevista en la zona de ordenanza en que se localice.
		Frente/fondo mínimo:	
	PARCELA INDIVISIBLE:		

DE EDIFICACION Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**		
	RETRANQUEOS	De la alineación	Las correspondientes a la zona de Ordenanza donde están ubicados de los linderos
		De los linderos	
	OCUPACION MÁXIMA	Sobre parcela (%): 50%	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sobre parcela m²/m²: 1,00	
	ALTURA/número de plantas máximas	9,00 m o 2 plantas	

EXCEPCIONES:

Excepcionalmente y siempre que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso al que se destine el equipamiento de titularidad pública, se permitirá superar en las siguientes parcelas las condiciones de ordenación y volumen:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
			RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
	Uso principal	Uso especifico	De la alineación	De linderos	%	m2/m2	m/altura
9556114UK9695N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
9555501UK9655N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
9553901UK9655S0001YQ	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
9553105UK9655S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0158613UK9695N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0158408UK9695N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0157501UK9695N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuela Infantil	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0356002UK9695N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0355004UK9695N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0356414UK9695N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas
0053101UK9695S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m./3 alturas

Esta excepcionalidad de incremento de las condiciones de edificación y volumen no afecta a los suelos calificados de equipamiento de titularidad privada y a las parcelas de la iglesia parroquial (**0356004UK9805N0001AY**) **y cementerio municipal de Valdemaqueda (28159A013000160000YF) al ser Bienes de Interés cultural y bien de interés patrimonial.**

DE USO	**USOS PRINCIPALES:**	Dotacional en sus clases de Educación y cultura, asistencial, sanitario, servicio público
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	Todo los demás

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de futbol en Suelo no Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m² para usos propios de la actividad.

Ordenanza particular de equipamientos propuesta. Fuente: Elaboración Propia

4.2.2. Definición de Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes de la modificación puntual se definen en el *plano 02. Calificación de suelo. Usos y Ordenanzas.*

4.2.3. Cumplimiento del Art. 67.2. de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

En el artículo 67.2 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid se establece que:

> *"2. Toda alteración de la ordenación urbanística por un plan de ordenación urbanística que desafecté el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*

La modificación Puntual incrementa el estándar de redes públicas del municipio de Valdemaqueda, incrementando la cantidad de suelo para redes públicas de equipamientos y zonas verdes. Por lo tanto, está modificación puntual mejora la calidad de vida urbana de los habitantes de Valdemaqueda.

A continuación, se adjunta tabla comparativa del planeamiento vigente y propuesto de la modificación puntual:

AMBITO	REDES PUBLICAS	SUPERFICIE	TITULAR DEL SUELO	OBTENCION	EJECUCION DE LA URBANIZACION	CONSTRUCCION EDIFICACION
Sub-Ámbito 1	Zona Verde	300	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
	Equipamiento	668	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
Sub-ámbito 2	Zona Verde	556	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda

4.2.4. Cumplimiento y justificación del artículo 7 del TRLSRU.

El artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana estatal, dispone que:

> *"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*
>
> *1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*
>
> *a) las actuaciones de urbanización que incluyen:*
>
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con los correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso indepe3ndiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
>
> *2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*
>
> *b) las* ***actuaciones de dotación****, considerando tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas, de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieren la reforma o renovación de la urbanización de éste.".*

[…]

La modificación puntual, tiene por objeto de la modificación la creación de nuevas redes públicas, por lo tanto, se encuentra definida la actuación de transformación urbanística como **Actuación de dotación.**

Anexo I. Estudio de la edificabilidad de las Áreas Homogéneas.

4.3. Estudio pormenorizado de la edificabilidad

Para estudiar la edificabilidad máxima de las NNSS`96 de las áreas homogéneas se ha realizado un estudio exhaustivo de las edificaciones existentes que se encuentran en esta área.

Por tanto, se ha utilizado la base de datos masivos de la sede electrónica de catastro, y las condiciones de edificabilidad de cada una de zonas de ordenanzas de las NNSS`96.

En las parcelas vacantes se ha tenido en cuenta la edificabilidad máxima de la parcela, según lo estipulado en la zona de ordenanza correspondiente de las NNSS`96.

Por lo tanto, el área homogénea, como se ha visto anteriormente en la memoria tiene como uso mayoritario el residencial con zona de ordenanza CA Casco Antiguo y B Extensión de Casco en sus diferentes grados, aunque también otras tipologías en menor proporción.

4.3.1. Área homogénea AH-1

Tiene como tipología edificatoria residencial multifamiliar con ordenanza particular de Casco (A).

A continuación, se adjunta gráfico de las parcelas delimitadas con las condiciones de esta zona de ordenanza:

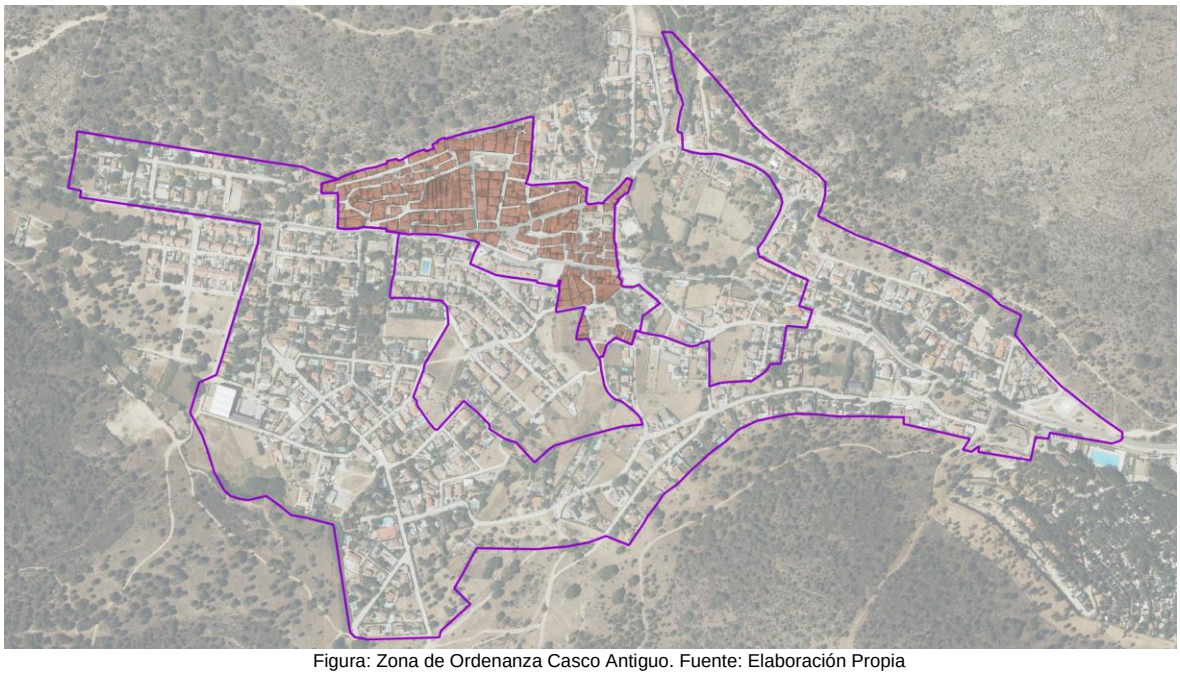


Figura: Zona de Ordenanza Casco Antiguo. Fuente: Elaboración Propia

Para el cálculo de la edificabilidad de cada parcela se ha tenido en cuenta lo establecido según las Normas Urbanísticas de las NNSS´96 para la zona de ordenanza Casco Antiguo:

- Parcelas inferiores a 90m^2 = 2 m^2/m^2
- Parcelas entre 90 y 200 m^2 = máximo 187 m^2c
- Parcelas mayores de 200 m^2 = 0,95 m^2/m^2

En consecuencia, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad sobre el tamaño de parcela, se obtienen las siguientes superficies edificables:

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-1	0053101UK9805S	255	A1-UE11	510	
AH-1	0156620UK9805N	230	B	253	1,1
AH-1	0156621UK9805N	282	B	310,2	1,1
AH-1	0156614UK9805N	235	B	258,5	1,1
AH-1	0156619UK9805N	232	B	255,2	1,1
AH-1	0057507UK9805N	135	CA	187	
AH-1	0456233UK9805N	104	CA	187	
AH-1	0456234UK9805N	132	CA	187	
AH-1	9956804UK8895N	89	CA	178	2
AH-1	0056302UK9805N	155	CA	187	
AH-1	0356601UK9805N	79	CA	158	2
AH-1	0356602UK9805N	54	CA	108	2
AH-1	0256702UK9805N	289	CA	274,55	0,95
AH-1	0257802UK9805N	220	CA	209	0,95
AH-1	0257806UK9805N	232	CA	220,4	0,95
AH-1	0356706UK9805N	57	CA	114	2
AH-1	9857613UK8895N	271	CA	257,45	0,95
AH-1	9857612UK8895N	215	CA	204,25	0,95
AH-1	0355804UK9805N	66	CA	132	2
AH-1	0355805UK9805N	61	CA	122	2
AH-1	0356001UK9805N	246	CA	233,7	0,95
AH-1	0356005UK9805N	177	CA	187	
AH-1	0356006UK9805N	58	CA	116	2
AH-1	0356501UK9805N	74	CA	148	2
AH-1	0356506UK9805N	129	CA	187	
AH-1	0356508UK9805N	21	CA	42	2
AH-1	0356509UK9805N	21	CA	42	2
AH-1	0356510UK9805N	42	CA	84	2
AH-1	0356502UK9805N	31	CA	62	2
AH-1	0356503UK9805N	24	CA	48	2
AH-1	0356511UK9805N	17	CA	34	2
AH-1	0356512UK9805N	45	CA	90	2
AH-1	9857611UK8895N	25	CA	50	2
AH-1	9956108UK8895N	50	CA	100	2
AH-1	9956109UK8895N	51	CA	102	2
AH-1	9956110UK8895N	28	CA	56	2
AH-1	9956111UK8895N	29	CA	58	2
AH-1	9956201UK8895N	619	CA	588,05	0,95
AH-1	9956301UK8895N	86	CA	172	2
AH-1	9956302UK8895N	282	CA	267,9	0,95
AH-1	9957301UK8895N	163	CA	187	
AH-1	9957302UK8895N	181	CA	187	
AH-1	9957303UK8895N	133	CA	187	
AH-1	9957304UK8895N	150	CA	187	
AH-1	9957401UK8895N	118	CA	187	
AH-1	9957402UK8895N	114	CA	187	
AH-1	9957501UK8895N	115	CA	187	
AH-1	9956102UK8895N	208	CA	197,6	0,95
AH-1	9956103UK8895N	186	CA	187	
AH-1	9956104UK8895N	239	CA	227,05	0,95
AH-1	0057602UK9805N	150	CA	187	
AH-1	0057603UK9805N	154	CA	187	
AH-1	0057604UK9805N	72	CA	144	2
AH-1	0057504UK9805N	98	CA	187	
AH-1	0057701UK9805N	5	CA	10	2
AH-1	0057702UK9805N	135	CA	187	
AH-1	0057703UK9805N	7	CA	14	2
AH-1	0156002UK9805N	91	CA	187	
AH-1	0156003UK9805N	63	CA	126	2
AH-1	0156401UK9805N	290	CA	275,5	0,95
AH-1	0057002UK9805N	229	CA	217,55	0,95
AH-1	9956003UK8895N	560	CA	532	0,95
AH-1	9956004UK8895N	191	CA	187	
AH-1	9956005UK8895N	223	CA	211,85	0,95
AH-1	9956101UK8895N	119	CA	187	
AH-1	9957502UK8895N	111	CA	187	
AH-1	9957601UK8895N	270	CA	256,5	0,95
AH-1	0056001UK9805N	52	CA	104	2
AH-1	0056101UK9805N	127	CA	187	

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-1	0056102UK9805N	230	CA	218,5	0,95
AH-1	0056201UK9805N	230	CA	218,5	0,95
AH-1	0056202UK9805N	263	CA	249,85	0,95
AH-1	0056203UK9805N	15	CA	30	2
AH-1	0056204UK9805N	13	CA	26	2
AH-1	0056205UK9805N	14	CA	28	2
AH-1	0056301UK9805N	217	CA	206,15	0,95
AH-1	0056701UK9805N	384	CA	364,8	0,95
AH-1	0057001UK9805N	192	CA	187	
AH-1	9956002UK8895N	118	CA	187	
AH-1	0354001UK9805S	162	CA	187	
AH-1	0354002UK9805S	40	CA	80	2
AH-1	0257501UK9805N	365	CA	346,75	0,95
AH-1	0257701UK9805N	378	CA	359,1	0,95
AH-1	0355110UK9805N	62	CA	124	2
AH-1	0355111UK9805N	94	CA	187	
AH-1	0355112UK9805N	17	CA	34	2
AH-1	0355801UK9805N	67	CA	134	2
AH-1	0355802UK9805N	30	CA	60	2
AH-1	0257702UK9805N	170	CA	187	
AH-1	0257703UK9805N	125	CA	187	
AH-1	0257801UK9805N	251	CA	238,45	0,95
AH-1	0257803UK9805N	121	CA	187	
AH-1	0256205UK9805N	97	CA	187	
AH-1	0256206UK9805N	115	CA	187	
AH-1	0256207UK9805N	40	CA	80	2
AH-1	0256208UK9805N	107	CA	187	
AH-1	0256209UK9805N	12	CA	24	2
AH-1	0256301UK9805N	53	CA	106	2
AH-1	0256302UK9805N	111	CA	187	
AH-1	0256303UK9805N	99	CA	187	
AH-1	0256304UK9805N	57	CA	114	2
AH-1	0256305UK9805N	43	CA	86	2
AH-1	0256306UK9805N	59	CA	118	2
AH-1	0256401UK9805N	78	CA	156	2
AH-1	0256402UK9805N	86	CA	172	2
AH-1	0256403UK9805N	67	CA	134	2
AH-1	0256404UK9805N	92	CA	187	
AH-1	0256405UK9805N	89	CA	178	2
AH-1	0256502UK9805N	44	CA	88	2
AH-1	0256503UK9805N	40	CA	80	2
AH-1	0256504UK9805N	181	CA	187	
AH-1	0056805UK8805N	80	CA	160	2
AH-1	0056806UK8805N	261	CA	247,95	0,95
AH-1	0056801UK8805N	127	CA	187	
AH-1	0056802UK8805N	36	CA	72	2
AH-1	0056803UK8805N	89	CA	178	2
AH-1	0056804UK8805N	62	CA	124	2
AH-1	0354204UK9805S	113	CA	187	
AH-1	0354205UK9805S	99	CA	187	
AH-1	0355803UK9805N	100	CA	187	
AH-1	0355003UK9805N	90	CA	187	
AH-1	0257804UK9805N	119	CA	187	
AH-1	0257805UK9805N	90	CA	187	
AH-1	0257807UK9805N	6	CA	12	2
AH-1	0355001UK9805N	61	CA	122	2
AH-1	0355006UK9805N	99	CA	187	
AH-1	0355008UK9805N	824	CA	782,8	0,95
AH-1	0355009UK9805N	58	CA	116	2
AH-1	0355101UK9805N	16	CA	32	2
AH-1	0355102UK9805N	39	CA	78	2
AH-1	0355103UK9805N	49	CA	98	2
AH-1	0355104UK9805N	37	CA	74	2
AH-1	0355105UK9805N	65	CA	130	2
AH-1	0355106UK9805N	95	CA	187	
AH-1	0355109UK9805N	32	CA	64	2
AH-1	0456232UK9805N	174	CA	187	
AH-1	0356603UK9805N	71	CA	142	2
AH-1	0356701UK9805N	48	CA	96	2
AH-1	0356702UK9805N	27	CA	54	2

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-1	0356703UK9805N	38	CA	76	2
AH-1	0356513UK9805N	25	CA	50	2
AH-1	0357601UK9805N	210	CA	199,5	0,95
AH-1	9956001UK8895N	121	CA	187	
AH-1	0256103UK9805N	128	CA	187	
AH-1	0256104UK9805N	227	CA	215,65	0,95
AH-1	0256105UK9805N	1219	CA	1158,05	0,95
AH-1	0156701UK9805N	274	CA	260,3	0,95
AH-1	0256204UK9805N	694	CA	659,3	0,95
AH-1	0157107UK9805N	389	CA	369,55	0,95
AH-1	0157108UK9805N	561	CA	532,95	0,95
AH-1	0157109UK9805N	599	CA	569,05	0,95
AH-1	0157110UK9805N	332	CA	315,4	0,95
AH-1	0157111UK9805N	119	CA	187	
AH-1	0157112UK9805N	126	CA	187	
AH-1	0157113UK9805N	372	CA	353,4	0,95
AH-1	0157114UK9805N	499	CA	474,05	0,95
AH-1	0157502UK9805N	303	CA	287,85	0,95
AH-1	0157503UK9805N	330	CA	313,5	0,95
AH-1	0157504UK9805N	259	CA	246,05	0,95
AH-1	0157505UK9805N	250	CA	237,5	0,95
AH-1	0157506UK9805N	376	CA	357,2	0,95
AH-1	0157507UK9805N	613	CA	582,35	0,95
AH-1	0157508UK9805N	258	CA	245,1	0,95
AH-1	0256506UK9805N	95	CA	187	
AH-1	0256507UK9805N	47	CA	94	2
AH-1	0256508UK9805N	54	CA	108	2
AH-1	0256703UK9805N	79	CA	158	2
AH-1	0256704UK9805N	46	CA	92	2
AH-1	0256802UK9805N	68	CA	136	2
AH-1	0256803UK9805N	83	CA	166	2
AH-1	0256804UK9805N	106	CA	187	
AH-1	0256806UK9805N	30	CA	60	2
AH-1	0256807UK9805N	29	CA	58	2
AH-1	0256808UK9805N	6	CA	12	2
AH-1	0256809UK9805N	419	CA	398,05	0,95
AH-1	0256505UK9805N	88	CA	176	2
AH-1	0256810UK9805N	7	CA	14	2
AH-1	0157509UK9805N	290	CA	275,5	0,95
AH-1	0157510UK9805N	313	CA	297,35	0,95
AH-1	0255206UK9805N	71	CA	142	2
AH-1	0256001UK9805N	63	CA	126	2
AH-1	0256002UK9805N	58	CA	116	2
AH-1	0256003UK9805N	41	CA	82	2
AH-1	0256004UK9805N	32	CA	64	2
AH-1	0256005UK9805N	155	CA	187	
AH-1	0256101UK9805N	131	CA	187	
AH-1	0256102UK9805N	103	CA	187	
AH-1	0256106UK9805N	190	CA	187	
AH-1	0256107UK9805N	41	CA	82	2
AH-1	0256108UK9805N	51	CA	102	2
AH-1	0256109UK9805N	44	CA	88	2
AH-1	0256110UK9805N	132	CA	187	
AH-1	0256111UK9805N	4	CA	8	2
AH-1	0256201UK9805N	206	CA	195,7	0,95
AH-1	0256202UK9805N	84	CA	168	2
AH-1	0256203UK9805N	115	CA	187	
AH-1	0156403UK9805N	55	CA	110	2
AH-1	0156406UK9805N	51	EQ		
AH-1	0156407UK9805N	46	EQ		
AH-1	0157106UK9805N	15	CA	30	2
AH-1	0255211UK9805N	304	CA	288,8	0,95
AH-1	0255301UK9805N	334	CA	317,3	0,95
AH-1	0255302UK9805N	306	CA	290,7	0,95
AH-1	0057101UK9805N	257	CA	244,15	0,95
AH-1	0057201UK9805N	147	CA	187	
AH-1	0057004UK9805N	118	CA	187	
AH-1	0057202UK9805N	99	CA	187	
AH-1	0254207UK9805S	142	CA	187	
AH-1	0057304UK9805N	81	CA	162	2

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-1	0057305UK9805N	191	CA	187	
AH-1	0057401UK9805N	213	CA	202,35	0,95
AH-1	0057402UK9805N	168	CA	187	
AH-1	0057403UK9805N	199	CA	187	
AH-1	0057404UK9805N	292	CA	277,4	0,95
AH-1	0057405UK9805N	108	CA	187	
AH-1	0057406UK9805N	133	CA	187	
AH-1	0057407UK9805N	1210	CA	1149,5	0,95
AH-1	0057408UK9805N	511	CA	485,45	0,95
AH-1	0057409UK9805N	316	CA	300,2	0,95
AH-1	0057410UK9805N	301	CA	285,95	0,95
AH-1	0057411UK9805N	330	CA	313,5	0,95
AH-1	0057412UK9805N	299	CA	284,05	0,95
AH-1	0057501UK9805N	134	CA	187	
AH-1	0057302UK9805N	71	CA	142	2
AH-1	0057303UK9805N	67	CA	134	2
AH-1	0156703UK9805N	518	CA	492,1	0,95
AH-1	0156704UK9805N	220	CA	209	0,95
AH-1	0156702UK9805N	40	CA	80	2
AH-1	0156705UK9805N	245	CA	232,75	0,95
AH-1	0156706UK9805N	25	CA	50	2
AH-1	0254205UK9805S	163	CA	187	
AH-1	0057203UK9805N	353	CA	335,35	0,95
AH-1	0057301UK9805N	74	CA	148	2
AH-1	0157101UK9805N	24	CA	48	2
AH-1	0157102UK9805N	177	CA	187	
AH-1	0157103UK9805N	6	CA	12	2
AH-1	0157104UK9805N	9	CA	18	2
AH-1	0157105UK9805N	8	CA	16	2
AH-1	0156402UK9805N	388	CA	368,6	0,95
AH-1	0057003UK9805N	202	CA	191,9	0,95
AH-1	0057601UK9805N	152	CA	187	
AH-1	0057607UK9805N	151	CA	187	
AH-1	0355005UK9805N	265	CA	251,75	0,95
AH-1	0355002UK9805N	98	CA	187	
AH-1	0356504UK9805N	45	CA	90	2
AH-1	0257502UK9805N	38	CA	76	2
AH-1	0156001UK9805N	87	CA	174	2
AH-1	0258601UK9805N	192	CA	187	
AH-1	0257503UK9805N	19	CA	38	2
AH-1	0354201UK9805S	89	CA	178	2
AH-1	0354202UK9805S	46	CA	92	2
AH-1	0354203UK9805S	36	CA	72	2
AH-1	0354207UK9805S	44	CA	88	2
AH-1	0356505UK9805N	49	CA	98	2
AH-1	0256811UK9805N	126	CA	187	
AH-1	0256805UK9805N	126	CA	187	
AH-1	0254206UK9805S	223	CA	211,85	0,95
AH-1	0156710UK9805N	47	CA	94	2
AH-1	0156707UK9805N	60	CA	120	2
AH-1	0156708UK9805N	33	CA	66	2
AH-1	0156709UK9805N	31	CA	62	2
AH-1	0156711UK9805N	39	CA	78	2
AH-1	0156712UK9805N	133	CA	187	
AH-1	0057605UK9805N	84	CA	168	2
AH-1	0057502UK9805N	90	CA	187	
AH-1	0057503UK9805N	92	CA	187	
AH-1	0355107UK9805N	77	CA	154	2
AH-1	0057606UK9805N	27	CA	54	2
AH-1	0256701UK9805N	174	CA	187	
AH-1	0256501UK9805N	110	CA	187	
AH-1	0456248UK9805N	134	CA	187	
AH-1	0456235UK9805N	126	CA	187	
AH-1	0255209UK9805N	372	CA	353,4	0,95
AH-1	0255212UK9805N	373	CA	354,35	0,95
AH-1	9857622UK8895N	331	CA	314,45	0,95
AH-1	0257602UK9805N	125	CA	187	
AH-1	0257603UK9805N	244	CA	231,8	0,95
AH-1	0257604UK9805N	172	CA	187	
AH-1	0257605UK9805N	245	CA	232,75	0,95

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-1	0255208UK9805N	181	CA	187	
AH-1	0255207UK9805N	778	CA	739,1	0,95
AH-1	0354206UK9805S	39	CA	78	2
AH-1	9956107UK8895N	388	CA	368,6	0,95
AH-1	0054901UK9805S	61	CA	122	2
AH-1	0156409UK9805N	217	EQ	0	
AH-1	0156202UK9805N	197	CA	187	
AH-1	0156201UK9805N	145	CA	187	
AH-1	0256801UK9805N	189	CA	187	
AH-1	0356003UK9805N	148	CA	187	
AH-1	0356002UK9805N	117	EQ		
AH-1	0356004UK9805N	1740	EQ		
AH-1	0355004UK9805N	83	EQ		
AH-1	0157501UK9805N	1257	EQ		
AH-1	0156408UK9805N	574	EQ		
AH-1	0355414UK9805N	307	EQ		
AH-1	0156613UK9805N	852	EQ		
AH-1	0354102UK9805S	207	ZV		
AH-1	0354103UK9805S	513	ZV		
AH-1	0354104UK9805S	170	ZV		
AH-1	0354101UK9805S	101	ZV		
AH-1	0355411UK9805N	105	ZV		
AH-1	0354105UK9805S	167	ZV		
AH-1	0355412UK9805N	20	ZV		
AH-1	0354106UK9805S	80	ZV		
AH-1	0354107UK9805S	59	ZV		
AH-1	0354108UK9805S	458	ZV		
AH-1	0355405UK9805N	15	ZV		
AH-1	0355406UK9805N	24	ZV		
AH-1	0355407UK9805N	50	ZV		
AH-1	0355408UK9805N	84	ZV		
AH-1	0355409UK9805N	50	ZV		
AH-1	0355410UK9805N	99	ZV		
AH-1	0355415UK9805N	75	ZV		
AH-1	0355416UK9805N	35	ZV		
AH-1	0355404UK9805N	2590	ZV		
AH-1	11	148	ZV		
AH-1	10	555	ZV-UE11		

4.3.2. Área Homogénea AH-3.

La Tipología edificatoria en el área homogénea es principal de vivienda unifamiliar con ordenanza particular de extensión de casco grados 2º, 3º y 4º y una pequeña parte de residencial multifamiliar con ordenanza de casco en su lado este del área homogénea.

A continuación, se adjunta gráfico de las parcelas delimitadas con las condiciones de esta zona de ordenanza:

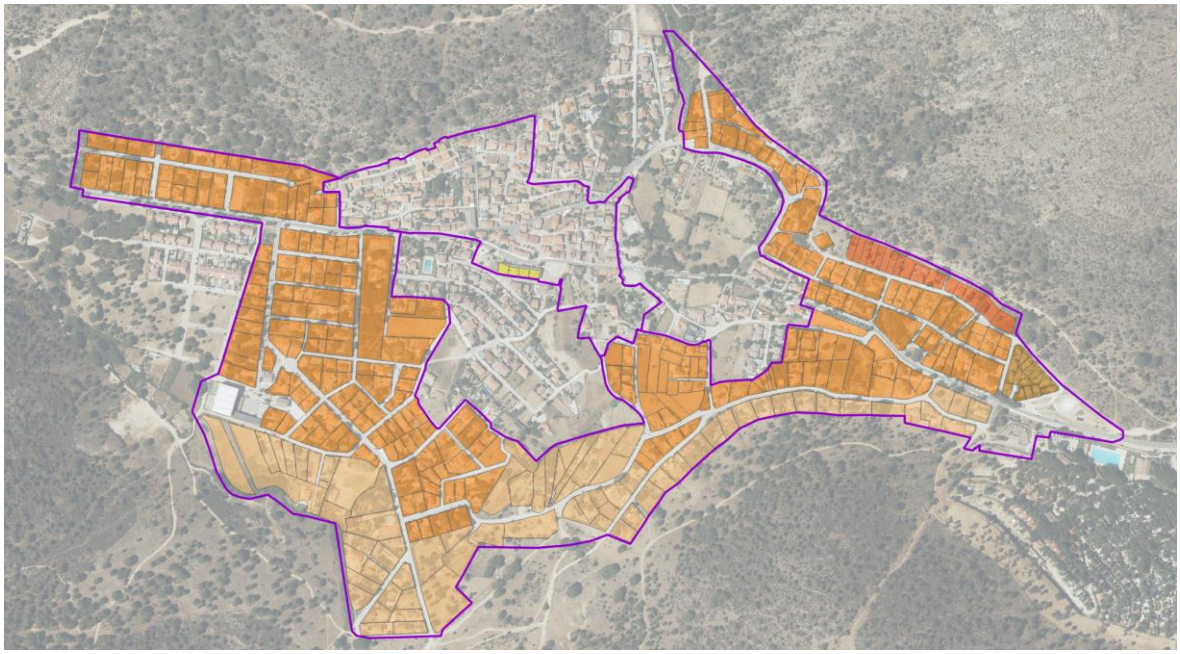


Figura: Zona de Ordenanza Extensión de Casco, grados 2º, 3º, 4º y 5º y ordenanza multifamiliar CA en el este del área homogénea. Fuente: Elaboración Propia

Para el cálculo de la edificabilidad de cada parcela se ha tenido en cuenta el índice establecido según las Normas Urbanísticas de las NNSS´96 para cada grado de la zona de ordenanza Extensión de Casco:

- B2 = 0,57 m^2/m^2
- B3 = 0,47 m^2/m^2
- B4 = 0,30 m^2/m^2

Para el cálculo de la edificabilidad de cada parcela se ha tenido en cuenta lo establecido según las Normas Urbanísticas de las NNSS´96 para la zona de ordenanza Casco Antiguo:

- Parcelas inferiores a 90m^2 = 2 m^2/m^2
- Parcelas entre 90 y 200 m^2 = máximo 187 m^2c
- Parcelas mayores de 200 m^2 = 0,95 m^2/m^2

En consecuencia, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad sobre cada grado, se obtienen las siguientes superficies edificables:

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	0955402UK9805N	450	B1	337,5	0,75
AH-3	0955403UK9805N	454	B1	340,5	0,75
AH-3	0955404UK9805N	362	B1	271,5	0,75
AH-3	0955405UK9805N	363	B1	272,25	0,75
AH-3	0955406UK9805N	365	B1	273,75	0,75
AH-3	0955407UK9805N	377	B1	282,75	0,75
AH-3	0756423UK9805N	390	B1	292,5	0,75
AH-3	0756422UK9805N	412	B1	309	0,75
AH-3	0756420UK9805N	432	B1	324	0,75
AH-3	0756419UK9805N	436	B1	327	0,75
AH-3	0756418UK9805N	442	B1	331,5	0,75
AH-3	0756417UK9805N	451	B1	338,25	0,75
AH-3	0756416UK9805N	475	B1	356,25	0,75
AH-3	0756421UK9805N	421	B1	315,75	0,75
AH-3	0955401UK9805N	945	B1	708,75	0,75
AH-3	0756407UK9805N	628	B1	471	0,75
AH-3	0756424UK9805N	661	B1	495,75	0,75
AH-3	0756425UK9805N	360	B1	270	0,75
AH-3	0756426UK9805N	374	B1	280,5	0,75
AH-3	9855206UK8895N	508	B3	238,76	0,47
AH-3	0454510UK9805S	588	B3	276,36	0,47
AH-3	0052207UK9805S	524	B3	246,28	0,47
AH-3	0052202UK9805S	1199	B3	563,53	0,47
AH-3	0053713UK9805S	524	B3	246,28	0,47
AH-3	0053714UK9805S	536	B3	251,92	0,47
AH-3	9557301UK8895N	674	B3	316,78	0,47
AH-3	9557308UK8895N	692	B3	325,24	0,47
AH-3	0557202UK9805N	892	B3	419,24	0,47
AH-3	0454503UK9805S	633	B3	297,51	0,47
AH-3	9855401UK8895N	775	B3	364,25	0,47
AH-3	9855402UK8895N	1860	B3	874,2	0,47
AH-3	9855403UK8895N	1248	B3	586,56	0,47
AH-3	9855404UK8895N	1228	B3	577,16	0,47
AH-3	9755205UK8895N	690	B3	324,3	0,47
AH-3	9855405UK8895N	1349	B3	634,03	0,47
AH-3	0657401UK9805N	575	B3	270,25	0,47
AH-3	0557209UK9805N	372	B3	174,84	0,47
AH-3	0656001UK9805N	2419	B3	1136,93	0,47
AH-3	0656503UK9805N	788	B3	370,36	0,47
AH-3	0656504UK9805N	156	B3	73,32	0,47
AH-3	0656505UK9805N	141	B3	66,27	0,47
AH-3	9857614UK8895N	430	B3	202,1	0,47
AH-3	9857615UK8895N	591	B3	277,77	0,47
AH-3	9857616UK8895N	637	B3	299,39	0,47
AH-3	9857617UK8895N	506	B3	237,82	0,47
AH-3	9857618UK8895N	1133	B3	532,51	0,47
AH-3	9857619UK8895N	713	B3	335,11	0,47
AH-3	9657403UK8895N	1122	B3	527,34	0,47
AH-3	9657404UK8895N	1331	B3	625,57	0,47
AH-3	9657405UK8895N	541	B3	254,27	0,47
AH-3	9657406UK8895N	546	B3	256,62	0,47
AH-3	9657401UK8895N	1333	B3	626,51	0,47
AH-3	9657402UK8895N	1076	B3	505,72	0,47
AH-3	9856401UK8895N	1055	B3	495,85	0,47
AH-3	9856402UK8895N	597	B3	280,59	0,47
AH-3	9856403UK8895N	651	B3	305,97	0,47
AH-3	9856404UK8895N	633	B3	297,51	0,47
AH-3	9856405UK8895N	612	B3	287,64	0,47
AH-3	9856406UK8895N	639	B3	300,33	0,47
AH-3	9857601UK8895N	1078	B3	506,66	0,47
AH-3	9857602UK8895N	971	B3	456,37	0,47
AH-3	9857605UK8895N	437	B3	205,39	0,47
AH-3	9857606UK8895N	1492	B3	701,24	0,47
AH-3	9857607UK8895N	720	B3	338,4	0,47
AH-3	9857608UK8895N	1122	B3	527,34	0,47
AH-3	0458401UK9805N	1056	B3	496,32	0,47
AH-3	0458402UK9805N	469	B3	220,43	0,47
AH-3	0458403UK9805N	341	B3	160,27	0,47
AH-3	0458404UK9805N	455	B3	213,85	0,47

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	0557201UK9805N	528	B3	248,16	0,47
AH-3	0557204UK9805N	724	B3	340,28	0,47
AH-3	0557205UK9805N	456	B3	214,32	0,47
AH-3	0557206UK9805N	655	B3	307,85	0,47
AH-3	0557207UK9805N	1026	B3	482,22	0,47
AH-3	0557208UK9805N	593	B3	278,71	0,47
AH-3	0654007UK9805S	1169	B3	549,43	0,47
AH-3	0654008UK9805S	978	B3	459,66	0,47
AH-3	0654009UK9805S	3114	B3	1463,58	0,47
AH-3	0654012UK9805S	1393	B3	654,71	0,47
AH-3	0654013UK9805S	879	B3	413,13	0,47
AH-3	0654014UK9805S	935	B3	439,45	0,47
AH-3	0654015UK9805S	906	B3	425,82	0,47
AH-3	0654016UK9805S	257	B3	120,79	0,47
AH-3	0755701UK9805N	559	B3	262,73	0,47
AH-3	0755702UK9805N	533	B3	250,51	0,47
AH-3	0755703UK9805N	787	B3	369,89	0,47
AH-3	0755704UK9805N	1379	B3	648,13	0,47
AH-3	0053702UK9805S	623	B3	292,81	0,47
AH-3	0053705UK9805S	94	B3	44,18	0,47
AH-3	9755202UK8895N	675	B3	317,25	0,47
AH-3	9755203UK8895N	523	B3	245,81	0,47
AH-3	9755204UK8895N	568	B3	266,96	0,47
AH-3	0654017UK9805S	169	B3	79,43	0,47
AH-3	0654018UK9805S	257	B3	120,79	0,47
AH-3	0654019UK9805S	244	B3	114,68	0,47
AH-3	0654020UK9805S	308	B3	144,76	0,47
AH-3	0654021UK9805S	1072	B3	503,84	0,47
AH-3	0054801UK9805S	8452	B3	3972,44	0,47
AH-3	0054802UK9805S	1142	B3	536,74	0,47
AH-3	0054803UK9805S	1557	B3	731,79	0,47
AH-3	0054804UK9805S	2828	B3	1329,16	0,47
AH-3	0054805UK9805S	2911	B3	1368,17	0,47
AH-3	0152101UK9805S	500	B3	235	0,47
AH-3	0152102UK9805S	1234	B3	579,98	0,47
AH-3	0152103UK9805S	495	B3	232,65	0,47
AH-3	0153701UK9805S	1213	B3	570,11	0,47
AH-3	0153702UK9805S	1184	B3	556,48	0,47
AH-3	0354401UK9805S	875	B3	411,25	0,47
AH-3	0354402UK9805S	607	B3	285,29	0,47
AH-3	0354403UK9805S	258	B3	121,26	0,47
AH-3	0354404UK9805S	288	B3	135,36	0,47
AH-3	0354405UK9805S	620	B3	291,4	0,47
AH-3	0354406UK9805S	828	B3	389,16	0,47
AH-3	0452801UK9805S	527	B3	247,69	0,47
AH-3	0452802UK9805S	607	B3	285,29	0,47
AH-3	0452803UK9805S	530	B3	249,1	0,47
AH-3	0053709UK9805S	525	B3	246,75	0,47
AH-3	0053712UK9805S	646	B3	303,62	0,47
AH-3	0054405UK9805S	486	B3	228,42	0,47
AH-3	0054406UK9805S	482	B3	226,54	0,47
AH-3	0053708UK9805S	505	B3	237,35	0,47
AH-3	0558001UK9805N	695	B3	326,65	0,47
AH-3	0452805UK9805S	627	B3	294,69	0,47
AH-3	0452806UK9805S	784	B3	368,48	0,47
AH-3	0454502UK9805S	1750	B3	822,5	0,47
AH-3	0454501UK9805S	110	B3	51,7	0,47
AH-3	9857621UK8895N	2918	B3	1371,46	0,47
AH-3	9857620UK8895N	1975	B3	928,25	0,47
AH-3	9557201UK8895N	1081	B3	508,07	0,47
AH-3	9557202UK8895N	505	B3	237,35	0,47
AH-3	9557203UK8895N	1087	B3	510,89	0,47
AH-3	9557302UK8895N	1102	B3	517,94	0,47
AH-3	9557303UK8895N	1080	B3	507,6	0,47
AH-3	9557305UK8895N	690	B3	324,3	0,47
AH-3	9557306UK8895N	341	B3	160,27	0,47
AH-3	9557307UK8895N	327	B3	153,69	0,47
AH-3	9557304UK8895N	1061	B3	498,67	0,47
AH-3	0954105UK9805S	530	B3	249,1	0,47
AH-3	0954106UK9805S	375	B3	176,25	0,47

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	0954601UK9805S	223	B3	104,81	0,47
AH-3	0954602UK9805S	665	B3	312,55	0,47
AH-3	0854801UK9805S	2878	B3	1352,66	0,47
AH-3	0656401UK9805N	527	B3	247,69	0,47
AH-3	0053703UK9805S	486	B3	228,42	0,47
AH-3	0052701UK9805S	1983	B3	932,01	0,47
AH-3	0654034UK9805S	860	B3	404,2	0,47
AH-3	0654036UK9805S	1219	B3	572,93	0,47
AH-3	0052201UK9805S	1252	B3	588,44	0,47
AH-3	0052205UK9805S	1292	B3	607,24	0,47
AH-3	9954802UK8895S	938	B3	440,86	0,47
AH-3	9954803UK8895S	1003	B3	471,41	0,47
AH-3	9954804UK8895S	284	B3	133,48	0,47
AH-3	9954805UK8895S	447	B3	210,09	0,47
AH-3	9954402UK8895S	562	B3	264,14	0,47
AH-3	9954405UK8895S	549	B3	258,03	0,47
AH-3	9854404UK8895S	436	B3	204,92	0,47
AH-3	9854405UK8895S	844	B3	396,68	0,47
AH-3	9853108UK8895S	573	B3	269,31	0,47
AH-3	9954401UK8895S	554	B3	260,38	0,47
AH-3	9954801UK8895S	744	B3	349,68	0,47
AH-3	9853402UK8895S	767	B3	360,49	0,47
AH-3	9853404UK8895S	508	B3	238,76	0,47
AH-3	0053707UK9805S	505	B3	237,35	0,47
AH-3	0954101UK9805S	453	B3	212,91	0,47
AH-3	0954603UK9805S	627	B3	294,69	0,47
AH-3	0654037UK9805S	905	B3	425,35	0,47
AH-3	0954103UK9805S	935	B3	439,45	0,47
AH-3	0954104UK9805S	336	B3	157,92	0,47
AH-3	9853106UK8895S	577	B3	271,19	0,47
AH-3	9853107UK8895S	989	B3	464,83	0,47
AH-3	9854101UK8895S	1442	B3	677,74	0,47
AH-3	9854102UK8895S	594	B3	279,18	0,47
AH-3	9854103UK8895S	780	B3	366,6	0,47
AH-3	9854401UK8895S	1415	B3	665,05	0,47
AH-3	9854402UK8895S	448	B3	210,56	0,47
AH-3	9854403UK8895S	451	B3	211,97	0,47
AH-3	9953001UK8895S	485	B3	227,95	0,47
AH-3	9953002UK8895S	685	B3	321,95	0,47
AH-3	9953003UK8895S	711	B3	334,17	0,47
AH-3	9953004UK8895S	633	B3	297,51	0,47
AH-3	9953005UK8895S	585	B3	274,95	0,47
AH-3	9953006UK8895S	472	B3	221,84	0,47
AH-3	0051101UK9805S	645	B3	303,15	0,47
AH-3	0051201UK9805S	618	B3	290,46	0,47
AH-3	0051202UK9805S	962	B3	452,14	0,47
AH-3	0954605UK9805S	2422	B3	1138,34	0,47
AH-3	0954606UK9805S	384	B3	180,48	0,47
AH-3	0954604UK9805S	1348	B3	633,56	0,47
AH-3	0855501UK9805N	654	B3	307,38	0,47
AH-3	0855502UK9805N	667	B3	313,49	0,47
AH-3	0855503UK9805N	716	B3	336,52	0,47
AH-3	0855504UK9805N	1518	B3	713,46	0,47
AH-3	0855505UK9805N	1064	B3	500,08	0,47
AH-3	0855506UK9805N	1342	B3	630,74	0,47
AH-3	0253621UK9805S	1339	B4	401,7	0,3
AH-3	0253623UK9805S	2402	B3	1128,94	0,47
AH-3	0755101UK9805N	608	B3	285,76	0,47
AH-3	0454506UK9805S	326	B3	153,22	0,47
AH-3	0454507UK9805S	348	B3	163,56	0,47
AH-3	0454508UK9805S	1215	B3	571,05	0,47
AH-3	0454509UK9805S	933	B3	438,51	0,47
AH-3	0454511UK9805S	1066	B3	501,02	0,47
AH-3	0454512UK9805S	1325	B3	622,75	0,47
AH-3	0454505UK9805S	455	B3	213,85	0,47
AH-3	0454513UK9805S	109	B3	51,23	0,47
AH-3	0454516UK9805S	477	B3	224,19	0,47
AH-3	0454517UK9805S	419	B3	196,93	0,47
AH-3	0454518UK9805S	407	B3	191,29	0,47
AH-3	0454519UK9805S	764	B3	359,08	0,47

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	9754101UK8895S	776	B3	364,72	0,47
AH-3	9754102UK8895S	823	B3	386,81	0,47
AH-3	9754103UK8895S	946	B3	444,62	0,47
AH-3	9754104UK8895S	1875	B3	881,25	0,47
AH-3	9754105UK8895S	922	B3	433,34	0,47
AH-3	9754106UK8895S	1426	B3	670,22	0,47
AH-3	9853101UK8895S	1016	B3	477,52	0,47
AH-3	9853102UK8895S	400	B3	188	0,47
AH-3	9853103UK8895S	642	B3	301,74	0,47
AH-3	9853104UK8895S	518	B3	243,46	0,47
AH-3	0755102UK9805N	817	B3	383,99	0,47
AH-3	0755103UK9805N	754	B3	354,38	0,47
AH-3	0755104UK9805N	1551	B3	728,97	0,47
AH-3	0253637UK9805S	555	B3	260,85	0,47
AH-3	0655603UK9805N	1743	B3	819,21	0,47
AH-3	0454515UK9805S	937	B3	440,39	0,47
AH-3	0454514UK9805S	600	B3	282	0,47
AH-3	9857603UK8895N	530	B3	249,1	0,47
AH-3	0854102UK9805S	621	B3	291,87	0,47
AH-3	0654039UK9805S	747	B3	351,09	0,47
AH-3	0654038UK9805S	616	B3	289,52	0,47
AH-3	0654040UK9805S	755	B3	354,85	0,47
AH-3	0654006UK9805S	667	B3	313,49	0,47
AH-3	9852410UK8895S	742	B3	348,74	0,47
AH-3	0656502UK9805N	709	B3	333,23	0,47
AH-3	0656507UK9805N	596	B3	280,12	0,47
AH-3	0557203UK9805N	454	B3	213,38	0,47
AH-3	0051203UK9805S	1063	B3	499,61	0,47
AH-3	0053706UK9805S	484	B3	227,48	0,47
AH-3	0053715UK9805S	500	B3	235	0,47
AH-3	0654035UK9805S	1109	B3	521,23	0,47
AH-3	0654010UK9805S	982	B3	461,54	0,47
AH-3	0854101UK9805S	511	B3	240,17	0,47
AH-3	0052702UK8895S	743	B3	349,21	0,47
AH-3	0052703UK8895S	503	B3	236,41	0,47
AH-3	9855202UK8895N	1003	B3	471,41	0,47
AH-3	9855204UK8895N	1016	B3	477,52	0,47
AH-3	0253624UK9805S	649	B3	305,03	0,47
AH-3	9857604UK8895N	516	B3	242,52	0,47
AH-3	0654011UK9805S	532	B3	250,04	0,47
AH-3	0654041UK9805S	500	B3	235	0,47
AH-3	0654042UK9805S	500	B3	235	0,47
AH-3	0654043UK9805S	968	B3	454,96	0,47
AH-3	0656506UK9805N	49	B3	23,03	0,47
AH-3	0656501UK9805N	798	B3	375,06	0,47
AH-3	0052206UK9805S	522	B3	245,34	0,47
AH-3	0052203UK9805S	557	B3	261,79	0,47
AH-3	0052204UK9805S	597	B3	280,59	0,47
AH-3	0454521UK9805S	623	B3	292,81	0,47
AH-3	9853401UK8895S	1255	B3	589,85	0,47
AH-3	9853405UK8895S	473	B3	222,31	0,47
AH-3	9853403UK8895S	807	B3	379,29	0,47
AH-3	9853406UK8895S	952	B3	447,44	0,47
AH-3	0558002UK9805N	963	B3	452,61	0,47
AH-3	0558003UK9805N	1001	B3	470,47	0,47
AH-3	9954406UK8895S	1091	B3	512,77	0,47
AH-3	0454522UK9805S	127	B3	59,69	0,47
AH-3	0454504UK9805S	547	B3	257,09	0,47
AH-3	9855208UK8895N	510	B3	239,7	0,47
AH-3	9855207UK8895N	524	B3	246,28	0,47
AH-3	9855205UK8895N	515	B3	242,05	0,47
AH-3	9855209UK8895N	639	B3	300,33	0,47
AH-3	9855201UK8895N	639	B3	300,33	0,47
AH-3	0053711UK9805S	548	B3	257,56	0,47
AH-3	0053710UK9805S	527	B3	247,69	0,47
AH-3	0253622UK9805S	2492	B4	747,6	0,3
AH-3	0954102UK9805S	380	B3	178,6	0,47
AH-3	0352607UK9805S	616	B4	184,8	0,3
AH-3	0352603UK9805S	628	B4	188,4	0,3
AH-3	0251103UK9805S	1940	B4	582	0,3

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	0853201UK9805S	957	B4	287,1	0,3
AH-3	0351201UK9805S	975	B4	292,5	0,3
AH-3	0351202UK9805S	916	B4	274,8	0,3
AH-3	0352604UK9805S	593	B4	177,9	0,3
AH-3	0352605UK9805S	1013	B4	303,9	0,3
AH-3	0352606UK9805S	970	B4	291	0,3
AH-3	0252201UK9805S	1892	B4	567,6	0,3
AH-3	0252202UK9805S	1463	B4	438,9	0,3
AH-3	0853202UK9805S	1059	B4	317,7	0,3
AH-3	0252204UK9805S	605	B4	181,5	0,3
AH-3	0252205UK9805S	1446	B4	433,8	0,3
AH-3	0252206UK9805S	567	B4	170,1	0,3
AH-3	0252207UK9805S	3229	B4	968,7	0,3
AH-3	0252208UK9805S	1457	B4	437,1	0,3
AH-3	0252209UK9805S	1576	B4	472,8	0,3
AH-3	0252203UK9805S	1260	B4	378	0,3
AH-3	0853203UK9805S	1065	B4	319,5	0,3
AH-3	0251102UK9805S	1623	B4	486,9	0,3
AH-3	0452804UK9805S	1173	B4	351,9	0,3
AH-3	9852414UK8895S	1144	B4	343,2	0,3
AH-3	0553413UK9805S	1314	B4	394,2	0,3
AH-3	9852415UK8895S	1050	B4	315	0,3
AH-3	9852416UK8895S	1082	B4	324,6	0,3
AH-3	9852417UK8895S	1068	B4	320,4	0,3
AH-3	9852418UK8895S	1094	B4	328,2	0,3
AH-3	9852419UK8895S	1195	B4	358,5	0,3
AH-3	9852420UK8895S	1319	B4	395,7	0,3
AH-3	9852421UK8895S	177	B4	53,1	0,3
AH-3	9950801UK8895S	1012	B4	303,6	0,3
AH-3	0553414UK9805S	936	B4	280,8	0,3
AH-3	0553415UK9805S	1395	B4	418,5	0,3
AH-3	0553417UK9805S	1101	B4	330,3	0,3
AH-3	9950803UK8895S	1010	B4	303	0,3
AH-3	9950804UK8895S	1011	B4	303,3	0,3
AH-3	9950805UK8895S	1026	B4	307,8	0,3
AH-3	9950806UK8895S	1022	B4	306,6	0,3
AH-3	9950802UK8895S	1021	B4	306,3	0,3
AH-3	0051102UK9805S	2893	B4	867,9	0,3
AH-3	9950807UK8895S	1037	B4	311,1	0,3
AH-3	0553411UK9805S	1158	B4	347,4	0,3
AH-3	0553412UK9805S	1728	B4	518,4	0,3
AH-3	0553403UK9805S	1046	B4	313,8	0,3
AH-3	0553404UK9805S	1198	B4	359,4	0,3
AH-3	0553405UK9805S	1081	B4	324,3	0,3
AH-3	0553406UK9805S	1189	B4	356,7	0,3
AH-3	0553407UK9805S	1148	B4	344,4	0,3
AH-3	0553408UK9805S	1009	B4	302,7	0,3
AH-3	0553409UK9805S	1158	B4	347,4	0,3
AH-3	0553401UK9805S	1006	B4	301,8	0,3
AH-3	0553402UK9805S	1036	B4	310,8	0,3
AH-3	0553410UK9805S	997	B4	299,1	0,3
AH-3	0251101UK9805S	2698	B4	809,4	0,3
AH-3	0252210UK9805S	938	B4	281,4	0,3
AH-3	9852403UK8895S	1195	B4	358,5	0,3
AH-3	9852404UK8895S	815	B4	244,5	0,3
AH-3	9852405UK8895S	903	B4	270,9	0,3
AH-3	9852406UK8895S	999	B4	299,7	0,3
AH-3	9852408UK8895S	892	B4	267,6	0,3
AH-3	9852411UK8895S	2819	B4	845,7	0,3
AH-3	9852409UK8895S	4641	B4	1392,3	0,3
AH-3	0051103UK9805S	1021	B4	306,3	0,3
AH-3	9852412UK8895S	3161	B4	948,3	0,3
AH-3	9852413UK8895S	822	B4	246,6	0,3
AH-3	0352608UK9805S	1217	B4	365,1	0,3
AH-3	9852407UK8895S	906	B4	271,8	0,3
AH-3	0051206UK9805S	4906	B4	1471,8	0,3
AH-3	08	6268	B4-UE10	1880,4	0,3
AH-3	1054603UK9815S	243	B2	138,51	0,57
AH-3	1054604UK9815S	267	B2	152,19	0,57
AH-3	1054602UK9815S	257	B2	146,49	0,57

NOMBRE	REFCAT	AREA	ORDENANZA	EDIFIBICABILIDAD	COEF.EDIF
AH-3	1054605UK9815S	253	B2	144,21	0,57
AH-3	1054606UK9815S	259	B2	147,63	0,57
AH-3	1054607UK9815S	276	B2	157,32	0,57
AH-3	1054608UK9815S	270	B2	153,9	0,57
AH-3	1054609UK9815S	253	B2	144,21	0,57
AH-3	1054610UK9815S	243	B2	138,51	0,57
AH-3	1054611UK9815S	287	B2	163,59	0,57
AH-3	1054612UK9815S	284	B2	161,88	0,57
AH-3	1054613UK9815S	266	B2	151,62	0,57
AH-3	1054614UK9815S	247	B2	140,79	0,57
AH-3	1054615UK9815S	327	B2	186,39	0,57
AH-3	1054616UK9815S	248	B2	141,36	0,57
AH-3	1054601UK9815S	298	B2	169,86	0,57
AH-3	9755201UK8895N	498	EQ		
AH-3	9853105UK8895S	7002	EQ		
AH-3	03	15795	EQ		
AH-3	0953301UK9805S	653	T	391,8	0,6
AH-3	0953302UK9805S	1589	T	953,4	0,6
AH-3	1151801UK9815S	2764	T	1658,4	0,6
AH-3	1151801UK9815S	480	ZV		
AH-3	0756415UK9805N	1280	ZV		
AH-3	01	3763	ZV		
AH-3	0558004UK9805N	5023	ZV		
AH-3	02	213	ZV		
AH-3	1053301UK9815S	4611	ZV		
AH-3	09	982	ZV		
AH-3	05	2430	ZV-UE10		

VOLUMEN II. VIABILIDAD y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. Estudio de Viabilidad.

1.1. Justificación de la sostenibilidad del modelo propuesto.

Como ya se ha comentado en la memoria justificativa del presente documento, la modificación puntual no supone una alteración del modelo territorial que propone las vigentes NNSS de Valdemaqueda que en su día se aprobó por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.

La Modificación Puntual pretende exclusivamente:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

De esta manera, la presente modificación basa su modelo en:

- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal.

2. Viabilidad respecto de las infraestructuras.

2.1. Viabilidad de abastecimiento de agua.

Tal como se ha justificado en el *punto 3.5.5 Justificación de la capacidad de equipamientos e infraestructuras municipales* de la presente memoria. Todas las parcelas del ámbito de la presente modificación puntual cuentan con suministro de agua a través de la red municipal, estando la conexión en las calles colindantes.

2.2. Viabilidad de saneamiento de agua.

Tal como se ha justificado en el *punto 3.5.5 Justificación de la capacidad de equipamientos e infraestructuras municipales* de la presente memoria. Todas las parcelas del ámbito de la presente modificación puntual cuentan con suministro de agua a través de la red municipal, estando la conexión en las calles colindantes.

2.3. Viabilidad respecto a la obtención de las redes públicas

De acuerdo con lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la LSCM, en suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para Redes Generales en la LSCM en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación.

En base a este precepto legal, puesto que el vigente NNSS'96 no se encuentra adaptado a la LSCM y la totalidad del suelo de la presente Modificación se clasifica como urbano, no le es exigible estándar mínimo de Redes Generales.

Por otro lado, puesto que la presente modificación puntual se encuentra en suelo urbano consolidado y los suelos ya han sido obtenidos.

La modificación Puntual incrementa el estándar de redes públicas del municipio de Valdemaqueda, incrementando la cantidad de suelo para redes públicas de equipamientos y zonas verdes. Por lo tanto, está modificación puntual mejora la calidad de vida urbana de los habitantes de Valdemaqueda.

A continuación, se adjunta tabla comparativa del planeamiento vigente y propuesto de la modificación puntual:

AMBITO	REDES PUBLICAS	SUPERFICIE	TITULAR DEL SUELO	OBTENCION	EJECUCION DE LA URBANIZACION	CONSTRUCCION EDIFICACION
Sub-Ámbito 1	Zona Verde	300	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
	Equipamiento	668	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda
Sub-ámbito 2	Zona Verde	556	Ayuntamiento de Valdemaqueda	Obtenido	Ejecutado	Ejecutar por el Ayto de Valdemaqueda

Redes públicas en el ámbito de la modificación. Fuente: Elaboración Propia.

3. Viabilidad Económica.

3.1. Estimación de costes.

3.1.1. Estimación de los costes de suelo.

Dado que estos suelos se tratan de suelo urbano consolidado y que tiene, por tanto, todos los deberes y cargas urbanísticas y estar obtenidos estos suelos por el Ayuntamiento de Valdemaqueda. El ayuntamiento de Valdemaqueda no tiene el coste de suelo y no tendrá esos gastos expropiatorios.

Por lo tanto, esto hace más viable para la actuación.

3.1.2. Estimación de costes de urbanización.

3.1.2.1. Criterios de valoración.

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratos y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de 35 €/m².

  En el ámbito de la modificación puntual se ordena dos suelos para nuevas zonas verdes y espacios libres arbolados de 856 m²s. De acuerdo con lo indicado en el *punto 4.2.1 Definición de la calificación propuesta*.

- Mejora de la urbanización y pavimentación de la red viaria (conexión Calle Clavel y Travesía 2 de mayo) con un coste de 150€/m². (incluidos servicios asociados)

  En el ámbito de la modificación puntual se ordena dos suelos para nuevas zonas verdes y espacios libres arbolados de 176 m²s. DE acuerdo con lo indicado en el *punto 4.2.1 Definición de la calificación propuesta*.

Así mismo, cabe indicar que todos los costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

Por último, hay que señalar que el total de costes se estima respecto de la urbanización completa del ámbito de la modificación puntual, sin descontar los costes que hubiera podido realizar las anteriores tramitaciones urbanísticas (ni en urbanización ni en gastos financieros), dado que la viabilidad debe realizarse sobre la totalidad del ámbito.

3.1.2.1.1. Costes de urbanización interior.

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior del ámbito ascenderá a:

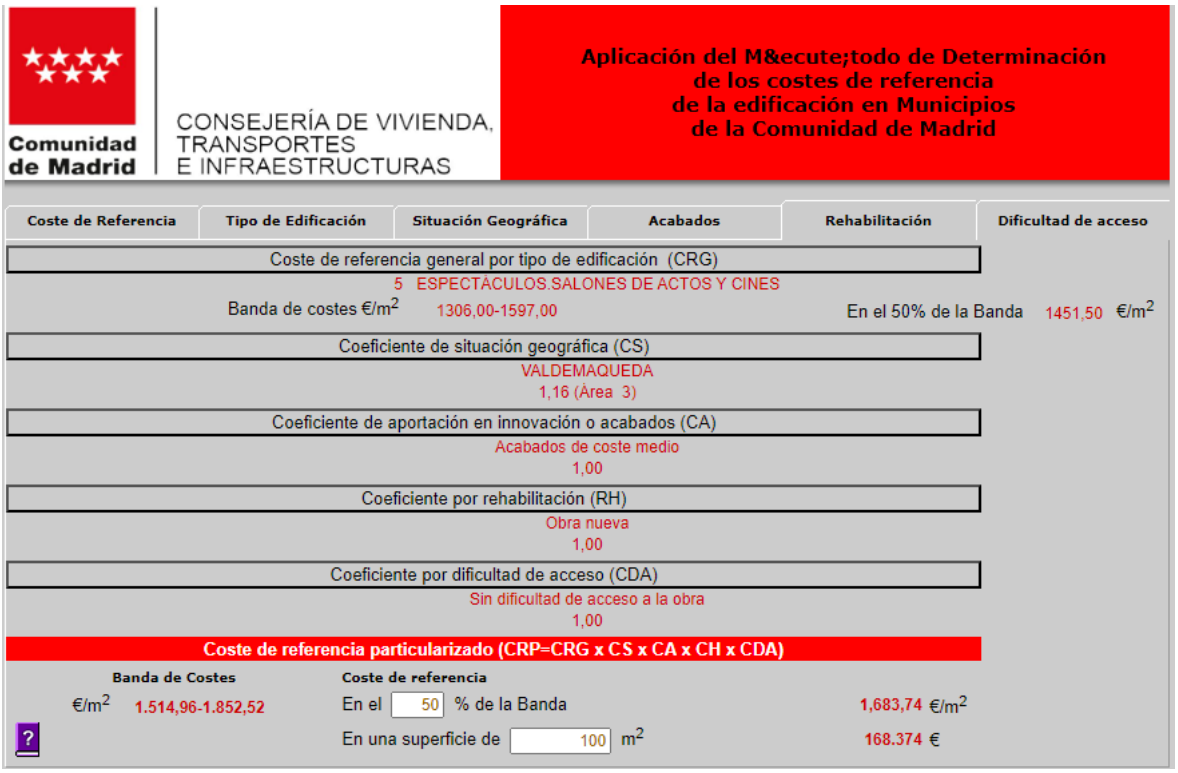
- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados): 35 €/m² x 856 m²s = **29.960 €.**
- Mejora de la urbanización y pavimentación de la red viaria (conexión Calle Clavel y Travesía 2 de mayo). En esto está incluido servicio asociados: 150 €/m² x 176 m²s= **26.400 €**

3.1.3. Estimación de los Costes de las edificaciones.

A continuación, se adjunta un resumen del presupuesto estimativo, a concretar en las obras de urbanización y edificación del ámbito.

3.1.3.1. Costes de la edificación del equipamiento.

Para los costes de edificación se han estimado con la aplicación del método de determinación de los costes de referencia de la edificación en municipios de la Comunidad de Madrid. El coste aproximado para una edificación de espectáculos (salón de actos y cines) es de **1.451,50 €/m²c.**



Para el cálculo del coste de ejecución por contrata, se toma como base de referencia los porcentajes establecidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las administraciones públicas, estos porcentajes se suman en el presupuesto de ejecución material.

1. Costes de referencia de la CAM (Programa CORA).		
Presupuesto de jecución material (PEM)	Equipamiento (Espectáculos salones de actos y cines)	1.306,00 €/m²c
Beneficio Industrial	6,00 % del PEM	87,09 €/m²c
Gastos Generales	13% del PEM	169,78 €/m²c
Presupuesto de Ejecución de Constrata (PEC)		**1.562,87 €/m²c**
2. Otros Gastos necesarios para la Construcción del Inmueble		
Honorarios facultativos de Proyecto y D.O.	8,00% del PEM	104,48 €/m²c
Tasas para la prestación de servicios urbanísticos	-	0,00 €/m²c
Tasas por la licencia a de primera ocupación	-	0,00 €/m²c
ICIO	-	0,00 €/m²c
Presupuesto total de la Construcción (PTC)		**1.667,35 €/m²c**
COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCION (Vc)		**1.667,35 €/m²c**

Por lo tanto, el coste estimado de ejecución de la totalidad de la edificación de equipamiento multifuncional o genérico ascendería a:

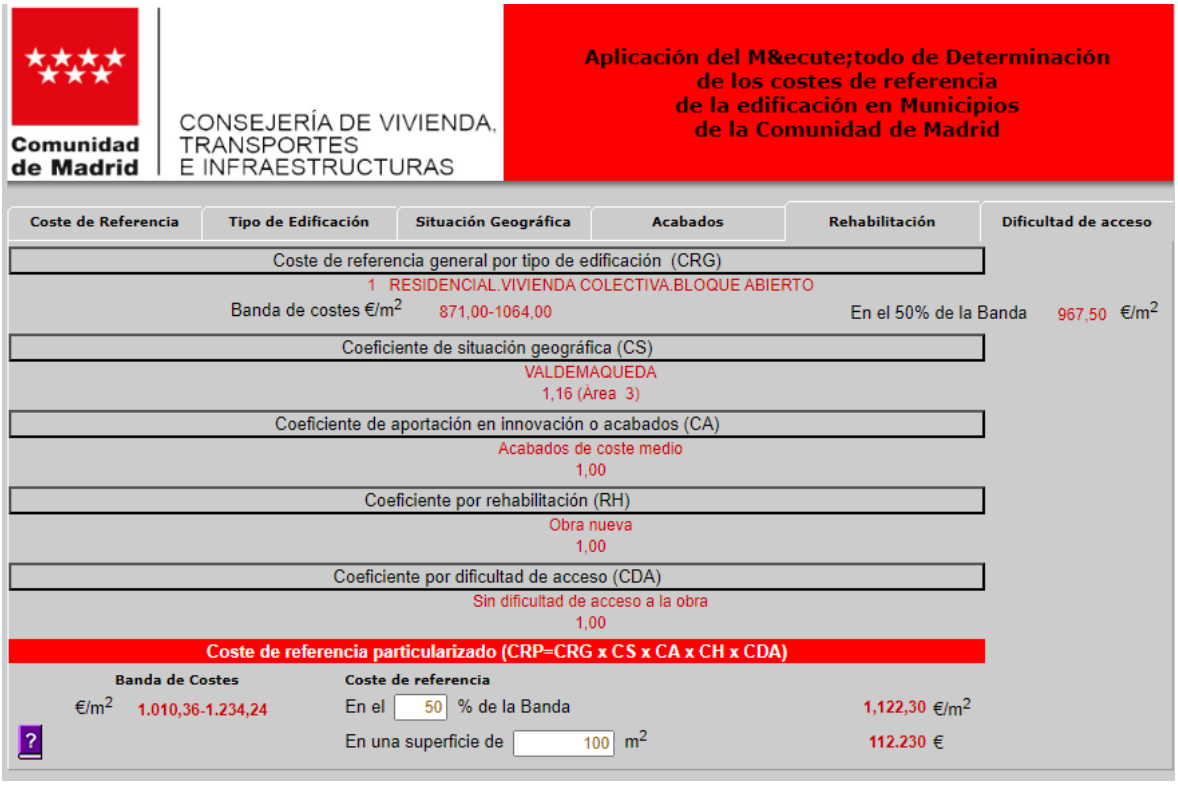
- Equipamiento: 1.356 m²c x 1.667,35 €/m²c = **2.260.927 €**

3.1.3.2. Coste de la edificación de las Viviendas Públicas de la CAM.

Para determinar el coste de ejecución material de la obra, emplearemos un coste de partida de obra lo más ajustado posible a su valor real, mediante la consideración de los parámetros que más se aproximan a las características de la obra, tomando en consideración el emplazamiento, la accesibilidad, la topografía, el mercado y la calidad de la obra. De esta forma, partiendo de las variables aplicables al supuesto que nos ocupa, para esta tipología residencial multifamiliar colectiva con costes, soluciones o materiales medios, en el término municipal de Valdemaqueda se entiende oportuno acudir a los valores que resultan de los costes de referencia establecidos en el año 2022.

Por tanto, se introducen las características de las futuras edificaciones de tipología residencial colectiva y unifamiliar en el programa "CORA" aplicable para la determinación de coste de referencia que proporciona la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación, de la consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda de la comunidad de Madrid, para obtener como coste de ejecución material de la obra (PEM).

A continuación, se incorpora la tabla los valores de construcción:



1. Costes de referencia de la CAM (Programa CORA).		
Presupuesto de jecución material (PEM)	Residencial Colectiva (CORA)	871,00 €/m²c
Beneficio Industrial	6,00 % del PEM	87,09 €/m²c
Gastos Generales	13% del PEM	113,23 €/m²c
Presupuesto de Ejecución de Constrata (PEC)		**1.071,32 €/m²c**
2. Otros Gastos necesarios para la Construcción del Inmueble		
Honorarios facultativos de Proyecto y D.O.	8,00% del PEM	69,68 €/m²c
Tasas para la prestación de servicios urbanísticos	-	0,00 €/m²c
Tasas por la licencia a de primera ocupación	-	0,00 €/m²c
ICIO	-	0,00 €/m²c
Presupuesto total de la Construcción (PTC)		**1.141,00 €/m²c**
COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCION (Vc)		**1.141,00 €/m²c**

Por lo tanto, el coste estimado de ejecución de la totalidad de la edificación de equipamiento multifuncional o genérico ascendería a:

- Residencial Multifamiliar: 1.062,10 m²c x 1.141 €/m²c = **1.211.856 €**

3.1.3.3. Costes totales de la edificación

En consecuencia, a los datos anteriores el coste estimativo de las edificaciones es el siguiente:

- Equipamiento: 1.356 m²c x 1.667,35 €/m²c = **2.260.927 €**
- Residencial Multifamiliar (VPP): 1.062,10 m²c x 1.141 €/m²c = **1.211.856 €**

El coste de ejecución de las edificaciones es de: 3.472.783 €

3.1.4. Costes totales.

En base a los anteriores apartados, la estimación total de costes para la puesta en del equipamiento y las viviendas de protección pública es la siguiente: 3.472.783 + 29.960+26.400 = **3.529.143 €**

3.2. Estimación de Ingresos

Por otro lado, la estimación teórica de los ingresos del ayuntamiento de Valdemaqueda (en el caso que se vendiesen las viviendas de protección pública). El valor de Venta se ha estimado desde el módulo de vivienda de protección pública básica de la Comunidad de Madrid (*Orden 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid)*

Uso Pormenorizado	Edif. Máxima (m²c)	Valor de Venta (€/m²c)	Estimación de Ingresos (€)
Residencial (VPP)	1.062,10	1.900,00 €/m²c	2.017.990,00

Por lo tanto, los ingresos estimados por la venta de la totalidad de las viviendas de protección pública

3.3. Viabilidad Económica

En el momento que se cuente con la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, se solicitará una ayuda dentro del PIR (Programa de Inversión Regional) para afrontar los costes de las edificaciones del Equipamiento y de las Viviendas de Protección pública.

El ayuntamiento de Valdemaqueda, tiene una reserva anual del Programa de Inversión Regional de 2022-2026 en el municipio de Valdemaqueda de 1.733.042 €.

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Administración Local y Digitalización

1 *ACUERDO de 20 de octubre de 2021, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Actuación del Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el período 2022-2026.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, por Decreto 118/2020, de 23 de diciembre, de Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el "Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el período 2021-2025, con una dotación de 1.000.000.000 de euros (PIR 2021-2025).

De esta cantidad, 650 millones de euros se aportarán por la Comunidad de Madrid a los municipios destinatarios del Programa y 350 millones de euros se reservarán para las finalidades previstas por el artículo 11 del Decreto 118/2020, de 23 de diciembre.

Mediante el Decreto 211/2021, de 15 de septiembre, se modifica el citado Decreto 118/2020, fijando unas nuevas anualidades 2022-2026 de duración del plan, en adelante (PIR 2022-2026) y ampliando la elección de gestión hasta los municipios con población in-

BOCM BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
B.O.C.M. Núm. 252 VIERNES 22 DE OCTUBRE DE 2021 Pág. 17

MUNICIPIO	ASIGNACIÓN INICIAL C.M.	GASTOS CORRIENTES (s/asig. Inicial CM - 100% CM)		INVERSIONES FINANCIACIÓN				TOTAL CM+AYTO	ENTE GESTOR
		%	IMPORTE	C. MADRID IMPORTE	C. MADRID % MÁXIMO	AYUNTAMIENTO IMPORTE	AYUNTAMIENTO % MÍNIMO		
TORRELODONES	4.480.509	0%	0	4.480.509	95%	235.816,26	5%	4.716.325,26	AYTO
TORREMOCHA DE JARAMA	2.286.007	25%	571.502	1.714.505	100%	0,00	0%	1.714.505,00	AYTO
TORRES DE LA ALAMEDA	2.675.929	25%	668.982	2.006.947	95%	105.628,79	5%	2.112.575,79	AYTO
TRES CANTOS	5.438.584	0%	0	5.438.584	95%	286.241,26	5%	5.724.825,26	AYTO
VALDARACETE	1.992.972	25%	498.243	1.494.729	100%	0,00	0%	1.494.729,00	CM
VALDEAVERO	2.755.447	25%	688.862	2.066.585	100%	0,00	0%	2.066.585,00	AYTO
VALDELAGUNA	2.186.394	25%	546.599	1.639.795	100%	0,00	0%	1.639.795,00	CM
VALDEMANCO	2.050.909	25%	512.727	1.538.182	100%	0,00	0%	1.538.182,00	AYTO
VALDEMAQUEDA	2.310.723	25%	577.681	1.733.042	100%	0,00	0%	1.733.042,00	CM
VALDEMORILLO	3.457.212	0%	0	3.457.212	95%	181.958,53	5%	3.639.170,53	AYTO

Acuerdo del Plan de actuación del programa de inversión regional. Fuente: BOCM

Por lo tanto, con la ejecución de dicha modificación puntual el Ayuntamiento de Valdemaqueda tiene los siguientes costes:

- Costes - Ingresos = 3.529.143 € - 2.017.990 = **1.511.153 €**

Estos costes son viables económicamente con la ayuda del Plan de Actuación del programa de Inversión regional de la Comunidad de Madrid (PIR); ya que el ayuntamiento de Valdemaqueda tiene una reserva de 1.733.042 €.

así como las obras de mejora de la urbanización de las zonas verdes y red viaria existente.

Aún así según el presupuesto del 2023 el ayuntamiento de Valdemaqueda tiene una inversión anual de 118.500 € en el *capítulo 6. Inversiones reales para este tipo de mejoras para el municipio.*

ESTADO DE GASTOS PRESUPUESTO 2023		
CAPÍTULO	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
	OPERACIONES CORRIENTES	**957.378,70 €**
1	Gastos del Personal	428.500,00 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	498.698,70 €
3	Gastos financieros	1.080,00 €
4	Transferencias corrientes	29.100,00 €
5	Fondo de contingencia	0,00 €
	OPERACIONES DE CAPITAL	**51.700,00 €**
6	Inversiones reales	51.700,00 €
7	Transferencias de capital	0,00 €
	OPERACIONES FINANCIERAS	**16.000,00 €**
8	Activos financieros	0,00 €
9	Pasivos financieros	16.000,00 €
	TOTAL GASTOS	**1.025.078,70 €**

Estado de ingresos y gastos presupuesto 2023. Fuente: Ayuntamiento de Valdemaqueda.

Además de esto en el presupuesto de 2023 hay un remanente de presupuesto que puede destinarse a inversiones del 4,17% (44.639 €) del total de los gastos de presupuesto lo cual hace más viable la operación.

Por lo tanto, dado la ayuda PIR *"programa de inversión regional de la Comunidad de Madrid"* (1.733.042 €), el capítulo del presupuesto de 2023 a inversiones reales (51.700 €) y el remanente de crédito existente (44.639 €), se justifica **la viabilidad económica del desarrollo de la presente modificación puntual para el Ayuntamiento de Valdemaqueda.**

4. Memoria de Sostenibilidad Económica.

El presente punto pondera el impacto del desarrollo de la nueva calificación propuesta de la Modificación puntual en Suelo urbano consolidado en la Hacienda Pública del municipio de Valdemaqueda. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en la Ordenación Pormenorizada y los ingresos previstos, en función de los ingresos por tasas e impuestos municipales de las nuevas viviendas.

Da cumplimiento con lo establecido en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

Así mismo, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) del TRLSRU donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

4.1. Objeto

La Memoria de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar, que el presente punto excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el anterior punto 3. *Viabilidad económica.*

- Gastos de ejecución de las zonas verdes y red viarie infraestructuras que debe afrontar el Ayuntamiento de Valdemaqueda.
- Viabilidad económica de la ejecución.

4.2. Alcance y procedimiento

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.
- Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

4.2.1. Estimación de los ingresos municipales por el desarrollo de la modificación puntual.

4.2.1.1. Estimación de los ingresos repercutibles al incremento de la población.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de la población.

Se han considerado los capítulos de presupuesto municipal de 2023 que podrían variar en función de la población.

Población actual total del municipio de Valdemaqueda.

De acuerdo con los datos de padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Valdemaqueda en 2024 es de 833 habitantes.

Estimación total en el sub-ámbito 2. Terrenos para Viviendas de protección pública.

De acuerdo con los datos justificativos anteriormente mencionados en el estudio socio-económico y necesidad de población y vivienda, del presente documento, los nuevos habitantes asociados al sector se estiman en 15 viviendas x 2,5 hab/viv = 38 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Valdemaqueda del ejercicio de 2024.
- Aplicación de los ingresos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito en relación con las viviendas, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPÍTULO INGRESO	IMPORTE	INGRESO/HAB (8.424 hab)	INCREMENTO DE LOS INGRESOS (38 nuevos habitantes)
1. Impuestos directos	366.100,00 €	-	-
IRPF	0,00 €	0,00 €/hab	0 €
IBI *	304.100,00 €	-	*
IVTM *	29.000,00 €	-	*
IIVVTNU	25.000,00 €	30,01 €/hab	1.140 €
IAE	8.000,00 €	9,60 €/hab	365 €
2. Impuestos indirectos	21.000,00 €	-	-
ICIO *	20.000,00 €	-	Ingreso puntual
Resto	1.000,00 €	1,20 €/hab	46 €
3. Tasas y otros ingresos	182.317,00 €	218,87 €/hab	8.317 €
4. Transferencias corrientes	437.100,00 €	-	-
5. Ingresos patrimoniales	62.700,00 €	-	-
6. Enajenación de inversiones reales	500,00 €	-	-
7. Transferencias de capital	0,00 €	-	-
8. Activos financieros	0,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	0,00 €	-	-
TOTAL	**1.069.717,00 €**	**-**	**9.868 €**

* Los ingresos sombreados en color azul se han calculado de manera independiente en los siguientes puntos.

4.2.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI.

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral del año 2005 para el municipio de Fresnedillas de la Oliva. Se trata del municipio más cercano, y de similares características, en el que existe una ponencia de valores y se entiende que son valores ajustados al municipio de Valdemaqueda. Se toman los **valores de la zona R35 en el polígono de ponencia 001**, que se corresponde con el casco Urbano, zona que presenta características similares al tejido actual de Valdemaqueda.

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2005
VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2
R31	633.00	633.00	633.00	538.05	633.00	107.61	379.80
R35	460.00	460.00	460.00	391.00	460.00	78.20	276.00
R39	330.00	330.00	330.00	280.50	330.00	56.10	198.00
R40	304.50	304.50	304.50	258.82	304.50	51.76	182.70
R41	280.00	280.00	280.00	238.00	280.00	47.60	168.00
R50	115.50	115.50	115.50	97.75	115.50	42.00	69.00
R56	50.00	50.00	50.00	42.50	50.00	42.00	42.00

Datos de valores de repercusión de la ponencia catastral de valores de Fresnedillas de la Oliva (Fuente: DG Catastro)

ESTIMACION VALORES CATASTRALES VALDEMAQUEDA				
DATOS VALORACIÓN	**ZONA VALOR**	**MBC**	**GB**	**CM**
Repercusiones	**€/m²c**	700,00 €/m²c	1,40	0,50
Residencial	460,00 €/m²c			

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Valdemaqueda, publicada en el BOCM de fecha 2 de enero de 2019, la tasa de IBI asciende al **0,58% del valor catastral** para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral de los solares sin edificar, una vez esté finalizada la urbanización, de acuerdo con la ponencia de valores adoptada como equiparable, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO SIN EDIFICAR= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

CALCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR					
	EDIFICAB.	**REPERCUSION**	**VALOR SUELO**	**CM**	**VALOR CATASTRAL**
USO RESIDENCIAL	1.062 m²c	460,00 €/m²c	488.520,00 €	0,50	244.260,00 €
Total	**1.062 m²c**				**244.260,00 €**

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores asimilable al municipio Valdemaqueda, del año 2005, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

CALCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO					
	EDIFICAB.	**REPERCUSION**	**VALOR SUELO**	**CM**	**VALOR CATASTRAL**
USO RESIDENCIAL	1.062 m²c	460,00 €/m²c	488.520,00 €	0,50	341.964,00 €
Total	**1.062 m²c**				**341.964,00 €**

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES					
	EDIFICAB.	**COEF. TIPOLOGIA**	**VALOR CONSTR**	**CM**	**VALOR CATASTRAL**
USO RESIDENCIAL	1.062 m²c	1,05*	780.570,00 €	0,50	546.399,00 €
Total	**1.062 m²c**				**546.399,00 €**

Valor catastral total de las parcelas edificadas	**888.363,00 €**

* De acuerdo al cuadro de coeficientes de valor de las construcciones de la Norma 24 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

De acuerdo con estos valores de IBI, la estimación de ingresos por IBI una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del Sector ascendería a: 888.363 € x 0,58% = **5.152,50 €/año**.

4.2.1.3. Estimación de ingresos anuales por IVTM.

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica, considerando que una media por vehículo de 75,06 €/año.

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo del ámbito, se ha considerado, en base a los datos del parque de vehículos matriculados en el año 2023 facilitado por la Dirección General de Tráfico, un total de 631 vehículos, que sobre los 833 hab. de ese mismo año 2024, suponen 0,75 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de: 38 nuevos habitantes x 0,75 veh. / hab. = 28nuevos vehículos.

De acuerdo con esto, el total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales, una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del ámbito ascendería a: 28 nuevos vehículos x 75.06

€/veh. = **2.160 €/año.**

4.2.1.4. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO.

De acuerdo con la Ordenanza fiscal del Impuesto de construcciones instalaciones y obras del Ayuntamiento de Valdemaqueda, la tasa de ICIO asciende al **3% del presupuesto** de ejecución material de las edificaciones.

Los suelos son de titularidad municipal y las obras de edificación serían competencia municipal subvencionadas con ayudas PIR por lo tanto está exento del Impuesto de construcción, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Valdemaqueda.

4.2.1.5. Estimación de ingresos puntuales por la prestación de servicios urbanísticos.

La Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Expedición de documentos y prestación de servicios administrativos del ayuntamiento de Valdemaqueda, publicada el 26/IX/2008 en el BOCM, en su artículo 7, apartado B Servicios municipales, establece en el punto 5 la tasa por Tramitación de licencias urbanísticas que fija en un 0,35% de la base imponible del ICIO.

Los suelos son de titularidad municipal y las obras de edificación serían competencia municipal subvencionadas con ayudas PIR por lo tanto está exento de las licencias urbanísticos y otras prestaciones de servicios urbanísticos y municipales.

4.2.1.6. Total de ingresos municipales.

El total de ingresos municipales por el desarrollo de la modificación puntual ascenderá a:

- **Ingresos anuales: 30.467,50 €/año**
    - Ingresos anuales repercutibles al incremento de la población: 9.868 €/año
    - Ingresos anuales correspondientes al IBI: 5.152,50 €/año
    - Ingresos anuales al IVTM: 2.160 €/año
- **Ingresos puntuales: 0 €**

4.2.2. Estimación de los gastos municipales para el desarrollo de la Modificación Puntual.

4.2.2.1. Estimación de los gatos anuales repercutibles al incremento de la población.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal 2024 que podrían variar en función de la población.

Población total actual de Valdemaqueda.

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de El Boalo en 2024 es de 833 habitantes.

Estimación de la población total de Valdemaqueda.

De acuerdo con los datos justificativos anteriormente mencionados en el estudio socio-económico y necesidad de población y vivienda, del presente documento, los nuevos habitantes asociados al sector se estiman en 15viviendas x 2,5 hab/viv = 38 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de gasto por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Valdemaqueda, en el ejercicio 2024.
- Aplicación de los gastos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito, para obtener el importe de gastos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPÍTULO GASTO	IMPORTE	GASTO/HAB (8,424 hab)	INCREMENTO DEL GASTO (70nuevos habitantes)
1. Gastos de personal	428.500,00 €	23,15 €/hab *	880 € *
2. Gastos bienes corrientes y servicios	498.698,70 €	26,94 €/hab *	1.024 € *
3. Gastos financieros	1.000,00 €	-	-
4. Transferencias corrientes	29.100,00 €	-	-
5. Fondo de contingencia	0,00 €	-	-
6. Inversiones reales	51.700,00 €	-	-
7. Transferencias de capital	0,00 €	-	-
8. Activos financieros	0,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	0,00 €	-	-
TOTAL	**1.008.998,70 €**	**-**	**1.904 €**

* El incremento de población de 38 habitantes sobre el total de habitantes de Valdemaqueda (833 habitantes), supone un incremento poblacional de un 4,5%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre el gasto de personal del Ayuntamiento.

4.2.2.2. Estimación de los gastos puntuales para la obtención de nuevos suelos.

Todos los suelos del ámbito de la modificación puntual son de titularidad municipal.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

4.2.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y refuerzo de infraestructuras.

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratos y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de 35 €/m².

  En el ámbito de la modificación puntual se ordena dos suelos para nuevas zonas verdes y espacios libres arbolados de 856 m²s. De acuerdo con lo indicado en el *punto 4.2.1 Definición de la calificación propuesta*.

- Mejora de la urbanización y pavimentación de la red viaria (conexión Calle Clavel y Travesía 2 de mayo) con un coste de 150€/m². (incluidos servicios asociados)

  En el ámbito de la modificación puntual se ordena dos suelos para nuevas zonas verdes y espacios libres arbolados de 176 m²s. DE acuerdo con lo indicado en el *punto 4.2.1 Definición de la calificación propuesta*.

Así mismo, cabe indicar que todos los costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

Por último, hay que señalar que el total de costes se estima respecto de la urbanización completa del ámbito de la modificación puntual, sin descontar los costes que hubiera podido realizar las anteriores tramitaciones urbanísticas (ni en urbanización ni en gastos financieros), dado que la viabilidad debe realizarse sobre la totalidad del ámbito.

4.2.2.3.1. Costes de urbanización interior.

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior del ámbito ascenderá a:

- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados): 35 €/m² x 856 m²s = **29.960 €.**
- Mejora de la urbanización y pavimentación de la red viaria (conexión Calle Clavel y Travesía 2 de mayo). En esto está incluido servicio asociados: 150 €/m² x 176 m²s= **26.400 €**

4.2.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de equipamientos públicos y vivienda pública de competencia municipal

En consecuencia, a los datos anteriores (*Punto 3.1.3 Estimación de los costes de la edificación*) el coste estimativo de las edificaciones es el siguiente:

- Equipamiento: 1.356 m²c x 1.667,35 €/m²c = **2.260.927 €**
- Residencial Multifamiliar (VPP): 1.062,10 m²c x 1.141 €/m²c = **1.211.856 €**

El coste de ejecución de las edificaciones es de: 3.472.783 €

4.2.2.5. Estimación de los gastos anuales para el mantenimiento de la urbanización.

El Ayuntamiento de Valdemaqueda, está en la actualidad manteniendo estos suelos pero una vez que se desarrolle, deberá costear el mantenimiento de las nuevas modificaciones. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente (en base a estimación) a:

- Mantenimiento de las zonas verdes del ámbito: 2 €/m² de zona verde: 2 €/m² x 856 m² = 1.712 €/año.
- Alumbrado público: 60 €/punto, luz en zona verde: 60 €/punto x 15 puntos = 900 €/año.
- Recogida de basuras: 0,10 €/m² construido; 0,10 €/m²c x m²c = 106,2 €/año.
- Mantenimiento del equipamiento: no es necesario ya que se considera que con los servicios actuales municipales pueden mantenerse el equipamiento

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

Por tanto, la estimación del gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de El Boalo será de: 1.712 €/año + 900 €/año + 106,2 €/año = 2.718 €/año.

4.2.2.6. Total gastos municipales.

En total de los gastos municipales producidos por la modificación puntual, tanto anuales como puntuales, es el siguiente:

- **Gastos Anuales: 4.782,90 €/año.**
    - Gastos anuales derivados del incremento de población: 1.904 €/año.
    - Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 2.718 €/año.

- **Gastos Puntuales:** 3.529.143 -2.017.990 (Ingresos venta VPP) = 1.511.153 €. Este gasto es subvencionado por la ayuda PIR 2022-2026 que tiene una cuantía de 1.711.000 €. Por lo tanto, el gasto puntual para el ayuntamiento de Valdemaqueda es cero.

4.2.2.7. La rentabilidad pública del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: Recesivo, normalizado y expansivo.

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se analiza dinámicamente y en tres escenarios temporales la puesta en marcha del ámbito, reflejando el cálculo dinámico anual de los gastos e ingresos, desde la fecha estimada de aprobación de la presente Modificación Puntual hasta la finalización completa de las edificaciones.

En los tres escenarios se ha tenido en cuenta distintos ritmos de urbanización y edificación. De acuerdo con la *"Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica"* elaborada por el Ministerio de Fomento, en el Escenario Recesivo se considera un ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente al Escenario Normalizado y en el Escenario Expansivo se considera un ritmo de construcción de las edificaciones igual o superior al doble del Escenario Normalizado.

A continuación, se incluye un resumen con los principales datos de cada Escenario analizado:

	ESCENARIOS		
Programa previsto	**Recesivo**	**Normalizado**	**Expansivo**
Urbanización	2026 – 2027 (2 años)	2026 (1 año)	2026 (0,5 años)
Edificación	2028 – 2033 (6 años)	2027 – 2029 (3 años)	2026 – 2027 (1,5 años)
IBI solares	2028 – 2033	2027 – 2029	2026 – 2027
IBI edificación	a partir de 2029	a partir de 2028	a partir de 2027

A continuación, se incluyen las tablas con los tres escenarios analizados, estableciéndose en todos ellos el VAN desde el año inicial de la urbanización (2026), hasta el último año del escenario más desfavorable, el Recesivo (2034).

En recuadro rojo se señala el primer año de cada escenario en el que se encuentra totalmente urbanizado y edificado el ámbito. Este año lo podríamos denominar “año tipo” a los efectos de sostenibilidad económica anual de cada escenario.

ESCENARIO RECESIVO	
Edificabilidad	1.062 m^2c
Tiempo necesario para edificar	6 años
Edif. Iniciada por año	16,67%
Nuevos habitantes	38 Hab.
Nuevos vehículos	28 Vehículos
Tiempo necesario para urbanizar	2 años
Año de recepción urbanización	2.028

CONCEPTO		1er sem. 2026	2º sem. 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Solares disponibles		0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	83,33%	66,66%	50,00%	33,33%	16,67%	0,00%
Edificación iniciada por año		0,00%	0,00%	0,00%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	0,00%
Edificación total realizada		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,67%	33,34%	50,00%	66,67%	83,34%	100,00%
Equipamiento público competencia municipal iniciado por año		0,00%	0,00%	0,00%	16,67%	16,67%	16,66%	16,67%	16,67%	16,66%	0,00%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado	0 m²c	0 m²c	0 m²c	0 m²c	0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c
Habitantes equivalentes totales		0	0	0	0	6	13	19	25	32	38
Incremento de habitantes/año		0	0	0	0	6	7	6	6	7	6
Vehículos totales		0	0	0	0	3	7	10	13	16	19
INGRESOS											
IBI solares sin edificar	0,580%	0 €	0 €	0 €	1.417 €	1.181 €	944 €	708 €	472 €	236 €	0 €
IBI suelo + edificación	0,580%	0 €	0 €	0 €	0 €	859 €	1.718 €	2.576 €	3.435 €	4.294 €	5.153 €
IRPF	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IVTM	75,06 €/veh	0 €	0 €	0 €	0 €	350 €	701 €	1.051 €	1.401 €	1.752 €	2.102 €
IIVVTNU	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Tasa servicios saneamiento	0,0000 €/m²c	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IAE	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resto impuestos indirectos	1,20 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	7 €	16 €	23 €	30 €	38 €	46 €
Tasas y otros ingresos	218,87 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	1.313 €	2.845 €	4.159 €	5.472 €	7.004 €	8.317 €
Tasa servicios urbanísticos licencias primera ocupación	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ICIO	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL INGRESOS		**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1.417 €**	**3.710 €**	**6.224 €**	**8.517 €**	**10.810 €**	**13.324 €**	**15.618 €**
GASTOS											
Gastos de personal por incremento de población	23,15 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	139 €	301 €	440 €	579 €	741 €	880 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de población	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento urbanización recepcionada	2.718 €	0 €	0 €	0 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €
TOTAL GASTOS		**0 €**	**0 €**	**0 €**	**2.718 €**	**2.857 €**	**3.019 €**	**3.158 €**	**3.297 €**	**3.459 €**	**3.598 €**
SALDO FISCAL		**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-1.301 €**	**853 €**	**3.205 €**	**5.359 €**	**7.513 €**	**9.865 €**	**12.020 €**

VAN	**28.844,18 €**
TASA DE DESCUENTO	3,50%

ESCENARIO NORMALIZADO	
Edificabilidad	1.062 m^2c
Tiempo necesario para edificar	3 años
Edif. Iniciada por año	33,33%
Nuevos habitantes	38 Hab.
Nuevos vehículos	33 Vehículos
Tiempo necesario para urbanizar	1 años
Año de recepción urbanización	2.027

CONCEPTO		1er sem. 2026	2º sem. 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Solares disponibles		0,00%	0,00%	100,00%	66,67%	33,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación iniciada por año		0,00%	0,00%	33,33%	33,33%	33,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación total realizada		0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	66,66%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Equipamiento público competencia municipal iniciado por año		0,00%	0,00%	33,33%	33,33%	33,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado		0 m²c	0 m²c	0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c
Habitantes equivalentes totales		0	0	0	13	25	38	38	38	38	38
Incremento de habitantes/año		0	0	0	13	12	13	0	0	0	0
Vehículos totales		0	0	0	7	13	19	19	19	19	19
INGRESOS											
IBI solares sin edificar	0,580%	0 €	0 €	1.417 €	945 €	472 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI suelo + edificación	0,580%	0 €	0 €	0 €	1.717 €	3.435 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €
IRPF	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IVTM	75,06 €/veh	0 €	0 €	0 €	826 €	1.651 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €
IIVVTNU	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IAE	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resto impuestos indirectos	1,20 €/hab	0 €	0 €	0 €	16 €	30 €	46 €	46 €	46 €	46 €	46 €
Tasas y otros ingresos	218,87 €/hab	0 €	0 €	0 €	2.845 €	5.472 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €
Tasa servicios urbanísticos licencias primera ocupación	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ICIO	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL INGRESOS		**0 €**	**0 €**	**1.417 €**	**6.349 €**	**11.060 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**
GASTOS											
Gastos de personal por incremento de población	23,15 €/hab	0 €	0 €	0 €	301 €	579 €	880 €	880 €	880 €	880 €	880 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de población	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento urbanización recepcionada	2.718 €	0 €	0 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €
TOTAL GASTOS		**0 €**	**0 €**	**2.718 €**	**3.019 €**	**3.297 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**
SALDO FISCAL		**0 €**	**0 €**	**-1.301 €**	**3.330 €**	**7.763 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**

VAN	**57.323,44 €**
TASA DE DESCUENTO	3,50%

ESCENARIO EXPANSIVO	
Edificabilidad	1.062 m^2c
Tiempo necesario para edificar	1,5 años
Edif. Iniciada por año	66,67%
Nuevos habitantes	38 Hab.
Nuevos vehículos	33 Vehículos
Tiempo necesario para urbanizar	0,5 años
Año de recepción urbanización	2.026

CONCEPTO		1er sem. 2026	2º sem. 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Solares disponibles		0,00%	100,00%	66,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación iniciada por año		0,00%	33,33%	66,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación total realizada		0,00%	0,00%	33,33%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Equipamiento público competencia municipal iniciado por año		0,00%	33,33%	66,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Equipamiento público competencia municipal ejecutado		0 m²c	0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c	0,0 m²c
Habitantes equivalentes totales		0	0	13	38	38	38	38	38	38	38
Incremento de habitantes/año		0	0	13	25	0	0	0	0	0	0
Vehículos totales		0	0	7	19	19	19	19	19	19	19
INGRESOS											
IBI solares sin edificar	0,580%	0 €	1.417 €	945 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI suelo + edificación	0,580%	0 €	0 €	1.717 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €	5.153 €
IRPF	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IVTM	75,06 €/veh	0 €	0 €	826 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €	2.477 €
IIVVTNU	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IAE	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resto impuestos indirectos	1,20 €/hab	0 €	0 €	16 €	46 €	46 €	46 €	46 €	46 €	46 €	46 €
Tasas y otros ingresos	218,87 €/hab	0 €	0 €	2.845 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €	8.317 €
Tasa servicios urbanísticos licencias primera ocupación	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ICIO	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL INGRESOS		**0 €**	**1.417 €**	**6.349 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**	**15.993 €**
GASTOS											
Gastos de personal por incremento de población	23,15 €/hab	0 €	0 €	301 €	880 €	880 €	880 €	880 €	880 €	880 €	880 €
Gastos bienes corrientes y servicios por incremento de población	0,00 €/hab	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento urbanización recepcionada	2.718 €	0 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €	2.718 €
TOTAL GASTOS		**0 €**	**2.718 €**	**3.019 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**	**3.598 €**
SALDO FISCAL		**0 €**	**-1.301 €**	**3.330 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**	**12.395 €**

VAN	**72.602,15 €**
TASA DE DESCUENTO	3,50%

4.3. Rentabilidad pública de desarrollo. Conclusiones.

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, tal y como puede comprobarse en los cuadros anteriores para los tres escenarios analizados, el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente positivo, por lo que se considera que el desarrollo propuesto en el presente documento es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Valdemaqueda.

4.4. Improcedencia del análisis del impacto en las haciendas supramunicipales.

La obligación legal de presentar el Informe de Sostenibilidad Económica atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir Planes Parciales y Especiales o el Plan General. Sin embargo, el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate. Va de suyo, el Plan General debe anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro. No es así cuando se trata de un Plan Parcial, o una Ordenación Pormenorizada como la que nos ocupa, dado que la misma no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el planeamiento general en vigor.

Por consiguiente, el Informe de Sostenibilidad Económica que analiza la sostenibilidad económica de la Ordenación Pormenorizada debe evaluar únicamente el impacto que ésta tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales.

Así lo recoge expresamente la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

> ***"En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal*** *y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (…). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria." (pp. 100-101).*

4.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generará la actuación planteada, está orientada a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia, el comercio y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El desarrollo prevé un crecimiento residencial, pero al ser una entidad pequeña no prevé suelos destinados a la actividad económica.

El número de empleos directos generados con carácter temporal por la construcción y urbanización del ámbito se puede estimar en 12 trabajadores por cada conjunto de 20 viviendas tipo, lo cual equivale a 9 empleos directos.

El número de empleos indirectos generados con carácter temporal por las actividades de servicios asociadas a la construcción y urbanización del ámbito se puede estimar en 1 empleo por cada 25 viviendas tipo desarrolladas, o lo que es lo mismo 1 empleo indirecto.

El número de empleos directos generados con carácter permanente para las operaciones O&M (operación y mantenimiento) de la construcción y urbanización del sector se puede estimar en el 5% de los empleos generados con carácter temporal, lo cual equivale a 1 empleo directo.

Por tanto, se calcula una generación de 10 empleos permanentes y con carácter temporal unos 1 empleos.

A la vista de estos datos, se puede concluir que el desarrollo del ámbito y la superficie propuesta en el presente documento para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una importante mejora en el porcentaje de la población ocupada de Valdemaqueda.

VOLUMEN III. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

> *"Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística*
>
> *(…)*
>
> *3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
>
> *a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
>
> *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".*

Además de esto, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

> *"Artículo 56.bis*
>
> *(…)*
>
> *En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*
>
> *Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una trascripción de una parte de las determinaciones normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimento al citado requisito legal.

2. Propuesta de la Modificación Puntual.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias tiene su origen en la necesidad de dar respuesta a los siguientes objetivos:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

Por lo tanto, la modificación puntual tiene la modalidad de la actuación de transformación urbanística que tienen por objeto incrementar las redes públicas del ámbito de la modificación en suelo urbano consolidado y un reajuste de la proporción de la edificabilidad y mayor densidad de las viviendas públicas propuestas y sus redes públicas. Esta modificación no requiere la reforma o renovación integral de la urbanización, ni una ampliación de los servicios urbanísticos.

En consecuencia, se considera un acto urbanístico de Actuación de dotación.

3. Delimitación del ámbito.

El ámbito de la presente modificación es discontinuo, formado por dos sub-ámbitos que suman una superficie de 2.887 m²s en terrenos de titularidad pública y todos los terrenos calificados como ordenanza de equipamientos con una superficie de 11.738 m²s. La superficie total del ámbito de la Modificación puntual asciende a 14.625 m²s.

El Sub-ámbito 1 se corresponde con la parte proporcional de la unidad de ejecución nº 11 de las NNSS de Valdemaqueda, a los que se unen suelos colindantes calificados con la ordenanza particular “Red Viaria” de las NNSS de Valdemaqueda (travesía dos de mayo y Calle clavel).

El Sub-ámbito 2 se corresponde con la parcela de titularidad pública localizada en la travesía 2 de mayo y Calle Arrieros, con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY calificados con la ordenanza particular “Residencial Unifamiliar B.3” de las NNSS de Valdemaqueda.

Por tanto, los límites de la presente modificación son los siguientes:

- Sub-ámbito 1.
  - Al norte, la Carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).

- Al este, la parcela privada con referencia catastral 0255206UK9805N0001JY y 0255211UK9805N0001SY
- Al sur, la calle Clavel.
- Al oeste, la parcela privada residencial con referencia catastral 0156619UK9805N0001ZY y el resto de red viaria y espacios libres públicos.

- Sub-ámbito 2.
  - Al norte, la carretera M-537 (Travesía 2 de mayo).
  - Al este, la calle Arrieros.
  - Al sur, la calle Arrieros.
  - Al oeste, las parcelas privadas de uso residencial con referencia catastrales 0655602UK9805N0001AY y 0655605UK9805N0001GY.

Además, esta modificación puntual además de los dos sub-ámbitos se hace alusión a todos los equipamientos en esta modificación puntual, ya que modifica los condicionantes de ordenación de la ordenanza de equipamientos de titularidad pública. Por lo tanto, la superficie total de la modificación puntual es de 14.625 m²s siendo un 0,028% del término municipal.

Las parcelas donde se ubica la iglesia parroquial de San Lorenzo de Mártir (ref. catastral: 0356004UK9805N0001AY) no se encuentra afectada por esta modificación puntual ya que la parcela es de titularidad privada (arzobispado de Madrid) y la parcela localizada del cementerio del cementerio municipal localizado en suelo no urbanizable (28159A013000160000YF) al ser bienes de interés cultural y bienes de interés patrimonial y por lo tanto no se verán afectadas por nueva edificaciones en estas parcelas.

A continuación, se adjunta las parcelas de equipamientos afectadas por esta modificación puntual:

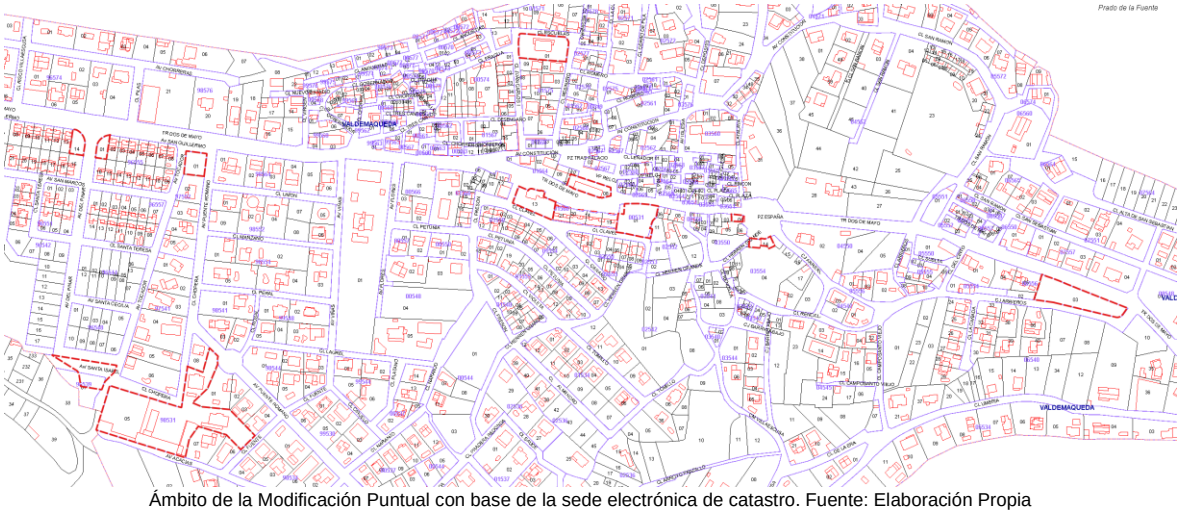
AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308

Parcelas de equipamientos afectadas por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia.

Totalidad de los terrenos afectados por la modificación puntual. Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con la cartografía de la Dirección General de Catastro, las parcelas catastrales afectadas por la presente Modificación Puntual son las siguientes:

AMBITO	MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Inclusión MP	Superficie Aportada MP
Sub-Ámbito 1	00531	01	0053101UK9805S0001BF	Parcial	1.114
	-	-	Sin referencia catastral (Viario)	Parcial	30
Sub-Ámbito 2	06656	03	0655603UK9805N0001BY	Total	1.743
Red de Equipamientos	95561	14	9556114UK8895N0001KU	Total	319
	96555	01	9655501UK8895N0001MU	Total	251
	96539	01	9653901UK8895S0001YG	Total	975
	98531	05	9853105UK8895S0001JG	Total	7.002
	01566	13	0156613UK9805N0001DY	Total	852
	01564	08	0156408UK9805N0001PY	Total	574
	01575	01	0157501UK9805N0001WY	Total	1.257
	03560	02	0356002UK9805N0001HY	Total	117
	03550	04	0355004UK9805N0001YY	Total	83
	03554	14	0355414UK9805N0001HY	Total	308
TOTAL					**14.625**



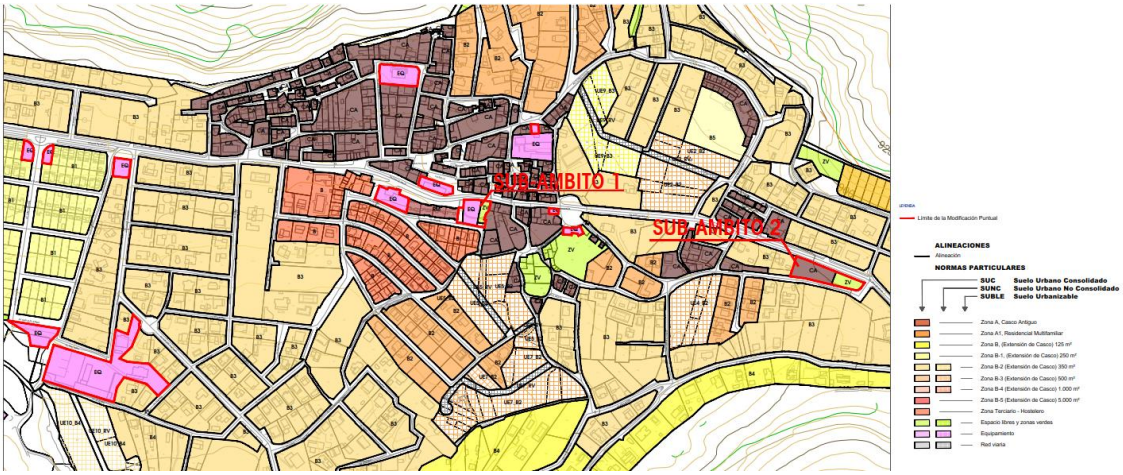
Ámbito de la Modificación Puntual con base de la sede electrónica de catastro. Fuente: Elaboración Propia

4. Alcance de la modificación de la ordenación Vigente.

La modificación puntual supone cambios en la calificación de suelo vigente en suelo urbano consolidado y suprimir la unidad de ejecución -11 de las Normas Subsidiarias de Valdemaqueda bajo las determinaciones establecidas por la Ley 9/2001 del suelo, así como la alteración de sus parámetros para adaptarse a la realidad urbanística.

A través de esta modificación, se realizarán los siguientes cambios de la ordenación vigente:

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.



AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668	Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175	Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300	Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556	Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre
Red de Equipamientos	9556114UK8895N0001KU	319	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9655501UK8895N0001MU	251	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9653901UK8895S0001YG	975	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	9853105UK8895S0001JG	7.002	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156613UK9805N0001DY	852	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0156408UK9805N0001PY	574	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0157501UK9805N0001WY	1.257	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0356002UK9805N0001HY	117	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355004UK9805N0001YY	83	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
	0355414UK9805N0001HY	308	Suelo Urbano consolidado	Equipamiento
TOTAL		**14.625**		

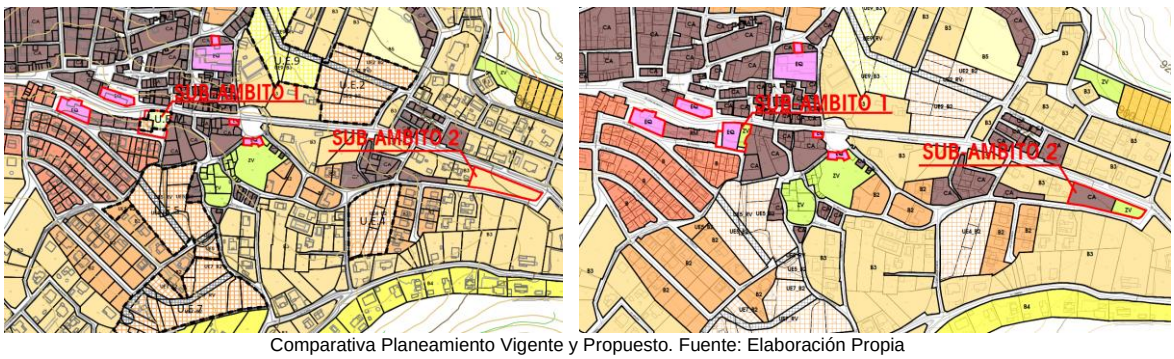
Calificación Propuesta en la Modificación Puntual. Fuente: Elaboración Propia.

4.1. Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto.

Atendiendo a los parámetros de referencia establecidos por las NNSS Vigentes y la Modificación puntual propuesta se obtiene la siguiente comparativa:

PLANEAMIENTO VIGENTE						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF	255	510	7	Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Residencial (A.1)
	0053101UK9805S0001BF	555			Suelo urbano No Consolidado (UE-11)	Zona Verde
	0053101UK9805S0001BF	303			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
	Sin referencia catastral (Viario)	30			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.743	819	3	Suelo Urbano consolidado	Residencial (B.3)

PLANEAMIENTO PROPUESTO						
AMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Edificabilidad (m^2c)	Viviendas Mín	CLASIFICACION DE SUELO	CALIFICACION DE SUELO
Sub-Ámbito 1	0053101UK9805S0001BF sin referencia catastral(viario)	668			Suelo Urbano Consolidado	Equipamiento
		175			Suelo Urbano Consolidado	Red viaria
		300			Suelo Urbano Consolidado	Zona Verde y Esapacio Libre
Sub-Ámbito 2	0655603UK9805N0001BY	1.188	1.062	15	Suelo Urbano consolidado	Residencial A. Casco.
	0655603UK9805N0001BY	556			Suelo Urbano consolidado	Zona Vede y Espacio libre



Comparativa Planeamiento Vigente y Propuesto. Fuente: Elaboración Propia

Además, la modificación puntual también regula la flexibilización de los equipamientos de titularidad pública. A continuación, se adjunta la comparativa del Planeamiento Vigente y del Planeamiento Propuesto.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	**superficie mínima:** La existente o la prevista en la Zona de Ordenanza en que se localice. **frente/fondo mínimo:**
	PARCELA INDIVISIBLE:	
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**	
	RETRANQUEOS:	**de la Alineación** Los correspondientes a la Zona de Ordenanza donde estén ubicados **de los Linderos**
	OCUPACION MAXIMA sobre Parcela (%) 50%.	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre Parcela m2/m2 1,00	
	ALTURA /Número de plantas máximas 9,00 m. o 2 plantas.	
DE USO	**USOS PRINCIPALES**: Dotacional en sus clases de Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario, Servicio Público.	
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS: Todos los demás	
ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de fútbol en Suelo No Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m2 para usos propios de la actividad.	

Ordenanza de equipamientos existente. Fuente: Elaboración Propia.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	**PARCELA EDIFICABLE:**	Superficie mínima:	La existente o la prevista en la zona de ordenanza en que se localice.
		Frente/fondo mínimo:	
	PARCELA INDIVISIBLE:		

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**		
	RETRANQUEOS	De la alineación	Las correspondientes a la zona de Ordenanza donde están ubicados de los linderos
		De los linderos	
	OCUPACION MÁXIMA	Sobre parcela (%): 50%	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sobre parcela m²/m²: 1,00	
	ALTURA/número de plantas máximas	9,00 m o 2 plantas	

EXCEPCIONES:

Excepcionalmente y siempre que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso al que se destine el equipamiento de titularidad pública, se permitirá superar en las siguientes parcelas las condiciones de ordenación y volumen:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
	Uso principal	Uso especifico	RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
			De la alineación	De linderos	%	m2/m2	nºaltura
9558114UK9895N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9555501UK8955N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553901UK8955S0001YG	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9553105UK8955S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156613UK9805N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemoqueda"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156408UK9805N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0157501UK9805N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuela Infantil	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0356002UK9805N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355004UK9805N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355414UK9805N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0053101UK9805S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas

Esta excepcionalidad de incremento de las condiciones de edificación y volumen no afecta a los suelos calificados de equipamiento de titularidad privada y a las parcelas de la iglesia parroquial **(0356004UK9805N0001AY) y cementerio municipal de Valdemaqueda (28159A013000160000YF) al ser Bienes de Interés cultural y bien de interés patrimonial.**

DE USO	**USOS PRINCIPALES:**	Dotacional en sus clases de Educación y cultura, asistencial, sanitario, servicio público
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	Todo los demás

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de futbol en Suelo no Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m² para usos propios de la actividad.

Ordenanza de equipamientos propuesta. Fuente: Elaboración Propia.

5. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución.

Se suspende el otorgamiento de licencias en la totalidad del ámbito de la presente Modificación.

Esta suspensión de licencias se mantendrá, en los términos antes señalados, hasta la entrada en vigor de la presente Modificación, con las limitaciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo y en el ánimo propio de este tipo de medidas preventivas, que no es otro que el de evitar que la alteración de la ordenación que se tramita, vea comprometida en el futuro su ejecución por actuaciones que la obstaculicen aun cuando, no obstante puedan ampararse en la ordenación existente, sean susceptibles de comprometer su viabilidad.

VOLUMEN IV. ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

1. Introducción

El presente capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo la modificación de las NNSS de Valdemaqueda para la creación de Redes Públicas y Viviendas de protección pública en cumplimiento de los dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (en adelante RD 931/2017).

La exigencia de la realización de la Memoria de Análisis de impacto Normativa tiene su origen en lo recogido en el punto 1.c del artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se recoge que las Administraciones Públicas y, en particular, las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán, entre otros aspectos, *"Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".* La vigente redacción de este punto 1.c ha modificado la inicial que recogía la exigencia de "igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres", pero no retira las razones que obligan a incorporar a los documentos de planeamiento una Memoria de Análisis de Impacto Normativo que aborde estas cuestiones.

Por si no quedase claro este objetivo, en el primer apartado del artículo 1 se recoge de forma literal que el objetivo de la Ley es regular las condiciones básicas que garantizan *"la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo".*

En su artículo 2, el RD 937/2017 establece la estructura y contenido de la memoria del análisis del impacto normativo, que deberá contener los siguientes apartados:

- Oportunidad de la propuesta.
- Contenido del análisis jurídico
- Análisis sobre la adecuación de la propuesta de norma al orden de distribución de competencias.
- Análisis de impactos:
    - Impacto por razón de género.
    - Impacto sobre la infancia y la adolescencia
    - Impacto económico y presupuestario.
    - Otros impactos.
- Descripción de la tramitación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional primera del citado RD citado (Adaptación de la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo), "En tanto no se apruebe la adaptación de la Guía a la que se hace referencia en el apartado anterior, continuará aplicándose la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo aprobada por el Consejo de ministros de 11 de diciembre de 2009."

Por tanto, el presente Capítulo se estructura de acuerdo con la "Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo", aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009 y publicada por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España. *(https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia_metodologica_ain.pdf).*

2. Oportunidad de propuesta.

Tal como se recogido ampliamente a lo largo de la presente memoria, la conveniencia y oportunidad de la redacción de la modificación puntual es la necesidad de modificar su planeamiento general para la creación de redes públicas de equipamientos y zonas verdes e impulsar la creación de viviendas de protección pública en el municipio de Valdemaqueda.

Por lo tanto, la modificación puntual pretende modificar las vigentes NNSS de Valdemaqueda de los siguientes puntos.

- Cambio de calificación de parcelas de titularidad pública de espacios libres y Residencial Multifamiliar (A.2-Monteverde) establecida en la UE – 11 para la implantación del uso de un equipamiento en la Plaza de las Familias.
- Incorporar una Zona verde para uso recreativo y ocio colindante al nuevo equipamiento situado en la plaza de las familias.
- Calificar como red viaria la calle de conexión de la Travesía 2 de mayo y calle Clavel, encontrándose actualmente ejecutada.
- Suprimir la calificación residencial establecida en la UE-11 de las normas subsidiarias de titularidad municipal y computar su aprovechamiento en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref. catastral: 0655603UK9805N0001BY).
- Suprimir la Unidad de Ejecución – 11 en suelo urbano no consolidado y clasificar estos suelos como suelo urbano consolidado, ya que cumple con todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar, según lo estipulado en el art. 14 de la LSCM. Además, las parcelas afectadas son de titularidad municipal.
- Cambio de ordenanza de Residencial Unifamiliar B-3 a Ordenanza de Casco Multifamiliar (A) en la parcela situada en la calle de la Travesía 2 de mayo, 9 y Callejón Arrieros (Ref catastral: .0655603UK9805N0001BY), para integración de viviendas de protección pública. Este cambio de ordenanza no incrementa la edificabilidad y aprovechamiento de las dos parcelas residenciales del ámbito de la Modificación Puntual.
- Modificación de las condiciones de edificación y volumen de la ordenanza de equipamientos para solventar la funcionalidad de los equipamientos.

3. Contenido y análisis jurídico

3.1. Contenido

El contenido de la presente modificación puntual se detalla en el punto *1.4 Documentación de la Modificación Puntual del Volumen I. Memoria Informativa del Bloque I. Documentación Informativa* de la presente memoria.

3.2. Análisis jurídico.

3.2.1. Justificación del cumplimiento del artículo 69 de la LSCM.

LA ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid recoge expresamente, en su artículo 69, la posibilidad de alterar cualquier determinación de los planes, bien mediante revisión de los mismos o bien mediante la modificación puntual de cualquiera de los elementos, siempre y cuando la naturaleza de esa alteración no suponga un cambio en los elementos de la determinación estructurante que supongan una modificación del modelo territorial adoptado por dicho Plan.

Todos los cambios y modificaciones que realiza el presente documento sobre las normas subsidiarias de Valdemaqueda no suponen una revisión de las mismas, dado que:

- No suponen la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal
- Se realizan exclusivamente como consecuencia de la necesidad urgente de la implantación de un equipamiento público de interés general, viviendas de protección públicas y la reordenación un ámbito concreto en suelo urbano consolidado.

Por otro lado, como se ha justificado en los puntos anteriores, las modificaciones no comportan una reducción de la superficie destinada a suelo público o de las zonas verdes previstas en las Normas Subsidiarias; si no un incremento de redes públicas (equipamientos y zonas verdes) y la creación de las primeras Viviendas de protección pública en el municipio de Valdemaqueda.

3.2.2. Justificación del cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NNSS Vigentes de Valdemaqueda.

Las NNSS de Valdemaqueda articulan las modificaciones puntuales según el siguiente texto:

1.5.5 Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes normas subsidiarias las variaciones o alteraciones de cualquiera de los elementos o determinaciones de las mismas.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias, se considerará Modificación cualificada debiendo ser aprobada conforme a los establecido en el artículo 47 de la Ley 9/95 de la C.M.

[…]

En orden a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/1995, se diferencian dos niveles de Modificaciones Puntuales: aquellas que afecten a elementos o determinaciones propios de las Normas Subsidiarias y por ello de nivel general, y las que afectan a elementos o determinaciones establecidas con carácter indicativo ser desarrollados por el planeamiento de desarrollo.

El nivel de planeamiento general comprende:

A. Modificaciones puntuales de la clasificación de suelo siempre que no impliquen cambio de modelo de desarrollo territorial municipal.

B. Modificaciones puntuales de Clasificación de Suelo urbano que afecten a las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas, de recreo y expansión o equipamientos colectivos que no afecten al modelo territorial.

C. Modificaciones puntuales de la calificación de suelo, que impliquen o no incrementos de densidad, aprovechamiento, edificabilidad o cambio de uso o tipología, que respondan al interés general municipal, en los términos previstos en el artículo 128 del TRLSOU y artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que no distorsionen la ordenación de la zona ni la de las zonas colindantes y sea asumible y compatible con las infraestructuras urbanas.

D. Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario, siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria.

E. Modificaciones puntuales que alteren el trazado del sistema general viario previsto en los suelos aptos para urbanizar siempre que se justifique la necesidad del nuevo trazado y el mantenimiento de la funcionalidad del sistema general de comunicaciones.

La modificación puntual que se propone:

A. No implica un modelo de desarrollo territorial

B. Afecta a superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes y a equipamientos colectivos pero no afectando al modelo territorial.

A modificación propuesta no comporta una reducción de la superficie destinada a suelo público de las zonas verdes previstas en las NNSS:

- Respecto a las Zonas verdes públicas se incrementa la superficie.
- Respecto a los equipamientos públicos se implanta un centro público multifuncional en el Sub-ámbito 1, aumentando la superficie total de equipamiento públicos.
- Respecto a la Red Viaria pública se, se ordena el sub-ámbito 1 y su accesibilidad calificando el viario existente como red viaria.
- Respecto a las viviendas públicas, se crea suelo para viviendas de protección pública.

C. Implica la modificación de suelo, respondiendo al interés general municipal, sin distorsionar la ordenación de la zona ni de las zonas colindantes y es asumible y compatible con las infraestructuras territoriales urbanas.

D. Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario, siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria.

E. Completa el trazado de la red viaria municipal previsto en el suelo urbano, sin alterar la funcionalidad de la trama viaria, sino facilitar el acceso al Subámbito 1 y la conexión de la Calle Clavel con la Travesía 2 de mayo.

4. Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de las competencias.

La competencia para la formulación de la presente modificación puntual se ejerce por el propio Ayuntamiento de Valdemaqueda, en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la LSCM.

"Articulo 56. Formación y avances de planeamiento.

El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas (…)

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de ordenación urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido de su aprobación (…)"

5. Análisis de los impactos.

El presente documento, aun redactándose como Anexo de la Memoria, es parte integrante del contenido de la misma, de igual manera y con el mismo grado de vinculación que el resto de los capítulos y apartados que la integran.

Su objeto general es incorporar al planeamiento las variables del género y diversidad, a todos los niveles, es decir, con un enfoque transversal, para lograr efectos positivos, encaminados a la consecución de la igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género.

El enfoque de los impactos se contempla principalmente en las siguientes materias:

- En materia de género.
- En materia infancia, adolescencia y familia.
- En materia de diversidad sexual (por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTB-fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual)
- En materia de accesibilidad.
- En materia económica y presupuestaria.
- En materia de unidad de mercado

Para lograrlo se plantea el siguiente esquema:

- Aspectos generales y normativa.
- Enfoque de las perspectivas de género y diversidad en el documento redactado.
- Objetivos perseguidos en materia de género y diversidad.
- Datos de partida diferenciados por sexo.
- Evaluación del contenido y alcance del documento en respuesta a los objetivos en materia de género y diversidad.
- Incorporación de medidas concretas en la parte normativa
- Resultado del impacto de género y diversidad

5.1. Aspectos generales y normativa

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Marco general.

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: *"toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición".*

- Naciones Unidas convoca, en 1975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso – en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1975-1985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.

- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): *"los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social"* y artículo 9.2 : *"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social".* La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).

- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar *"los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales".*

- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia. Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el 'mainstreaming' (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.

- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que *"ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales."* (Art. 141).

- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).

- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que *"la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."*
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo…; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): *"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."*
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de *"Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".*

Normativa específica.

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

  Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: *"En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo".*

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de las mujeres y hombres.

  Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

  El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

  Artículo 19. Informes de impacto de género.

Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

  Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

  Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.

  1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

  2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

  3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

- Estudios y declaraciones sobre el impacto del género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y ordenación urbanística.

    - Conferencias internacionales (años 90). Resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aún hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

    - Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.

    - Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

      a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

      b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

      c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

      d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

      e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.

f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

5.2. Impactos por razón de género.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22/03 de igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMYH) establece, en su artículo 19, que las disposiciones de carácter generan deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. El artículo 21.2 extiende ese mandato a las Entidades Locales. Asimismo, el artículo 31 recoge que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de la competencia regulada en el Estatuto de Autonomía (artículo 26.1.25), aprobó la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación, que introdujo a través de su artículo 45 la obligación de incorporar a sus normas y resoluciones, la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

El Ayuntamiento de Madrid ha publicado, en este sentido, la guía práctica de urbanismo y género "Ciudades Igualitarias", en la que se incide en diversos aspectos relacionados con la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico como, entre otros, la intervención preferente en la ciudad consolidada, la percepción de seguridad, la accesibilidad universal, el fomento de los medios blandos de movilidad, la influencia de los equipamientos en la conciliación de la vida familiar y laboral y la relación de los edificios en el contexto urbano.

Asimismo, durante la tramitación, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas en los documentos elaborados por la administración

La valoración del impacto social y de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, y entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

A nivel estatal la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, modificó los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, incorporando la obligación de acompañar a los proyectos de ley y disposiciones reglamentarias de un informe sobre el impacto de género.

No cabe duda, por tanto, que la transversalidad de las políticas de igualdad afecta directamente al ámbito del urbanismo y por ello se introdujo, a nivel estatal, la obligatoriedad de realizar los informes de género en las normas jurídicas en la citada la Ley 30/2003. No olvidemos que el artículo 9.2 de la Constitución contempla la obligatoriedad de los poderes públicos de remover los obstáculos para que la igualdad sea real y efectiva.

De acuerdo con el anterior marco jurídico, el planeamiento urbanístico debe garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de grupos sociales más vulnerables por diversas razones.

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

- Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
- Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

> *"Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.*
>
> *Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico."*

Por tanto, se excepciona al planeamiento del cumplimiento de los citados artículos de las legislaciones en materia de igualdad de género; aun así, se concluye que, dado el objeto y el alcance del presente documento de la modificación puntual, la propuesta no limita al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión y, cualquier otra situación diferencial y, por tanto de género; no limita la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, no afecta a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, no se prevé que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres. Por tanto, no existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la presente modificación puntual a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

5.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

> *"Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.*
>
> *Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico."*

No obstante, cabe señalar que, dado que la modificación puntual no contiene disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de orientación e identidad sexual en la Comunidad de Madrid.

5.4. Impacto sobre la infancia y adolescencia.

Dado el objeto y alcance de la Modificación Puntual, se puede afirmar que el mismo no contiene ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, respetándose, por tanto, lo establecido en la legislación vigente en la materia, concretamente, las determinaciones de:

- La ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código civil y de la ley de enjuiciamiento civil, y
- La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

Por consiguiente, la normativa proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la infancia y la adolescencia, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

5.5. Impacto económico y presupuestario.

Tal y como se expone en el Volumen II. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, el desarrollo de la Modificación Puntual tendría un impacto **NULO** en la hacienda pública municipal de Madrid.

5.6. Impacto en materia de unidad de mercado.

La unidad de mercado constituye un principio económico esencial para el funcionamiento competitivo de la economía española. El principio de unidad de mercado tiene su reflejo en el artículo 139 de la Constitución, que expresamente impide adoptar medidas que directa o indirectamente obstaculicen la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes en todo el territorio español.

La fragmentación del mercado dificulta la competencia efectiva e impide aprovechar las economías de escala, lo que desincentiva la inversión y, en definitiva, reduce la productividad, la competitividad, el crecimiento económico y el empleo, con el importante coste económico que supone en términos de prosperidad y bienestar de los ciudadanos.

Para luchar contra la fragmentación del mercado, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, constituyó el Consejo para la Unidad de Mercado como órgano de cooperación administrativa para el seguimiento de la aplicación del contenido de esta Ley.

La Comunidad de Madrid, mediante la Dirección General de Economía y Competitividad, impulsa en su territorio la implementación de medidas en materia de unidad de mercado para mejorar el desarrollo económico regional e incentivar su potencial de crecimiento.

Dado el objeto y el alcance de la presente modificación puntual, indicados en los puntos anteriores, la presente modificación puntual tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

5.7. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

La sociedad, en general, y los poderes públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

Marco Normativo.

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, en el punto 1 de su Disposición Adicional Décima señala:

  "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. En su artículo 34 se regulan las medidas públicas concretas de accesibilidad, y se establece que los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación para adaptar las vías públicas, parques y jardines a las normas aprobadas con carácter general.

En base a esto, y a pesar de que se llevan aplicando estas leyes desde su entrada en vigor, la circular de la Dirección General de Urbanismo entiende que:

> *"Conforme a la regulación existente, no da lugar a dudas de que el planeamiento general y el desarrollo, debe contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de la ley citada, y debe existir un informe que determine que se cumpla la ley. En este caso, el informe será emitido por el propio Ayuntamiento al referirse de forma concreta la disposición a los Ayuntamientos y no a otra administración, siendo además la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos".*

La presente Modificación Puntual, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Por otro lado, la Modificación Puntual, por su alcance y contenido, no tiene determinaciones relativas a elementos o a la urbanización del espacio público, hoy existentes por ejecución del Planeamiento antecedente, más allá de su mera remisión a la normativa de las NNSS Vigentes de Valdemaqueda.

En conclusión, y a la vista de lo antes señalado, se considera que la presente modificación puntual tiene un impacto **NULO** en materia de accesibilidad universal.

6. Descripción de la tramitación.

La presente modificación puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en los artículos 57 y 61 de la LSCM para los Planes Generales.

La modificación afecta a una superficie de 14.625 m²s, lo que supone un 0,028 % de la superficie del término municipal de Valdemaqueda, inferior al 10% de la superficie del término municipal de Valdemaqueda (51.730.000 m²s, de acuerdo con la base de datos estadística de la Comunidad de Madrid), por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, no será necesario la redacción y tramitación de un documento de Avance.

Por otro lado, esta superficie de 14.625 m²s representa un 1,84% del suelo urbanizado del Valdemaqueda (suelo urbano según el vigente PGOU) que según la base de datos de estadística de la CAM asciende a 793.633 m²s. en otro orden, como se verá más adelante la modificación puntual, tiene un incremento de 5 viviendas nuevas respecto a las estipuladas en la Unidad de ejecución-11 (8 viviendas) y la parcela de residencial con referencia catastral 0655603UK9805N0001BY (3 viviendas), con un total de 16 viviendas. Estas 16 viviendas supondrán, aplicando el tamaño de hogares obtenido con los datos del Censo de Población y vivienda de 2021, lo que supondría 13 nuevos habitantes para Valdemaqueda, lo que representa un incremento del 1,51% sobre los 858 habitantes del censo del año 2024. Como se comprueba con los datos aportados, ambos porcentajes se encuentran por debajo del umbral máximo de incremento del 20% establecido en la *Disposición transitoria Cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad del TRLSRU* por lo que no es necesaria una revisión de las NNSS de Valdemaqueda o un nuevo Plan General.

Además, la Ley 9/2001, en su artículo 68, estima que no será revisión del Planeamiento general los siguientes suelos:

1. *Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.*

La modificación puntual no supone un incremento superior al 20 por 100 de la superficie de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La superficie máxima de la modificación es de 14.625 m²s, sin incrementarlo un 1,69% del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable (863.633 m²s según las NNSS Vigentes de 1996).

Por consiguiente, la modificación deberá ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del ayuntamiento de Valdemaqueda en los términos señalados por la LSCM para este tipo de documentos, Una vez aprobado inicialmente, el documento se someterá a Información Pública, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

La modificación, será remitida, a su vez, a los distintos organismos competentes por razón de la materia sectorial afectada para la emisión de los informes preceptivos y a aquellos afectados por la modificación, requiriendo a los mismos la formulación de dichos informes en los plazos establecidos por las normativas de aplicación.

Transcurrido el periodo de información pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir durante el periodo de información pública y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de la potencial estimación de alegaciones y las determinaciones establecidas en los informes emitidos por los distintos organismos.

Concluido este proceso, el documento refundido de la Modificación se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Provisional, acordando su remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para, tras la emisión del correspondiente informe preceptivo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sea elevado al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Una vez obtenida la Aprobación Definitiva por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el acuerdo de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

VOLUMEN V. PLANOS DE ORDENACION.

O.01. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual

O.02. Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas.

O.03. Conexiones con los servicios urbanos.

En Madrid, enero de 2025.

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

Fdo.: D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

PLANO

PO 1

Delimitación de la Modificación puntual

NORTE

ESCALA 1:2.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL

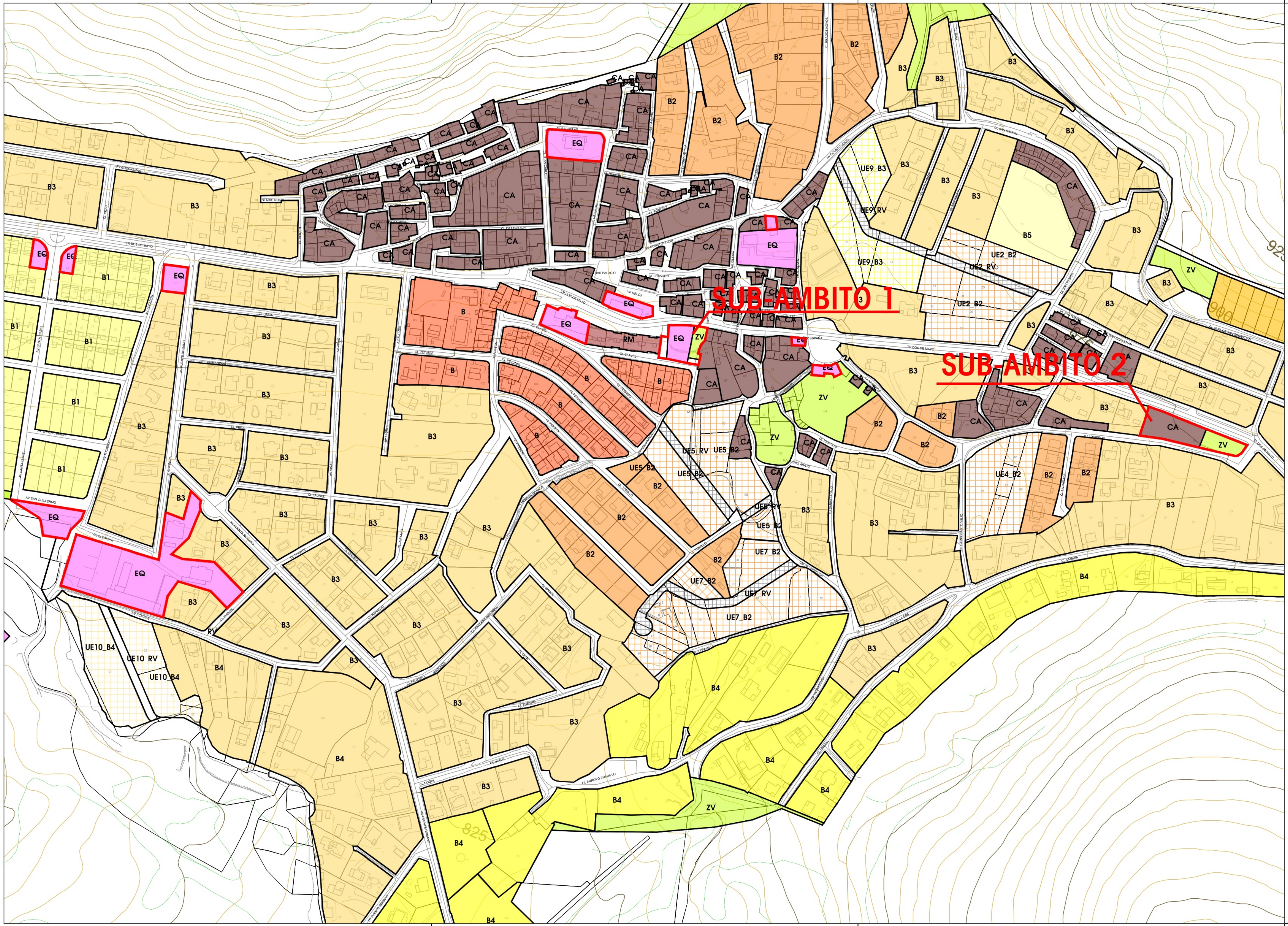
CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García



LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

ALINEACIONES

Alineación

NORMAS PARTICULARES

SUC	**Suelo Urbano Consolidado**
SUNC	**Suelo Urbano No Consolidado**
SUBLE	**Suelo Urbanizable**

- Zona A, Casco Antiguo
- Zona A1, Residencial Multifamiliar
- Zona B, (Extensión de Casco) 125 m²
- Zona B-1, (Extensión de Casco) 250 m²
- Zona B-2 (Extensión de Casco) 350 m²
- Zona B-3 (Extensión de Casco) 500 m²
- Zona B-4 (Extensión de Casco) 1.000 m²
- Zona B-5 (Extensión de Casco) 5.000 m²
- Zona Terciario - Hostelero
- Espacio libres y zonas verdes
- Equipamiento
- Red viaria

PLANO

PO 2 Calificación de suelo. Usos y ordenanzas.

NORTE

ESCALA 1:5.000
FECHA Enero 2025
REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL

CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

Fuente de la Sartén

Risco Santa Catalina

Cerro de la Pila

DEPÓSITO DE POBLACIÓN EXISTENTE V=750 m³

Valdemaqueda

Umbría del Tocador

Valdemaqueda

Las Chorreras

Solana de San Sebastián

SUB AMBITO 1

SUB AMBITO 2

Camping El Canto de la Gallina

CONEXION A EDAR DE VALDEMAQUEDA

Tocador

La Barranca

La Corbera

Fontanillas

La Peguera

Abrevadero

LEYENDA

Límite de la Modificación Puntual

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ø000 Conducción abastecimiento de agua existente

Depósito de abastecimiento de agua

RED DE SANEAMIENTO DE AGUA

Ø000 Conducción de saneamiento de agua existente

RED DE SANEAMIENTO DE AGUA

Red eléctrica existente

PLANO

PO 3

Conexión de los servicios urbanos

NORTE

ESCALA 1:5.000

FECHA Enero 2025

REF 24AA0051

PROYECTO **APROBACIÓN INICIAL**

MODIFICACIÓN PUNTUAL

CREACIÓN DE REDES PÚBLICAS

Ayuntamiento de Valdemaqueda MADRID

LA PROPIEDAD
Ayuntamiento de Valdemaqueda

[redacted]

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García

BLOQUE III. MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE LAS NNSS.

1. Documentos Vigentes que se modifican

1.1. Normas Urbanísticas

CAPITULO 11. Ordenanzas y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

- Ordenanza de Equipamientos
- Ficha de la unidad de ejecución UE-11

1.2. Planos

- 02. Calificación, usos y alineaciones
- 03. Zonificación y Ordenanzas
- 04. Viales

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
11 MAR 1996

ZONA

condiciones de ordenación

DE PARCELACIÓN

PARCELA EDIFICABLE: **superficie mínima:** La existente o la prevista en la Zona de Ordenanza en que se localice.
frente/fondo mínimo:

PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

RETRANQUEOS: **de la Alineación** Los correspondientes a la Zona de Ordenanza donde estén ubicados.
de los Linderos

OCUPACION MAXIMA sobre Parcela (%) 50%.

EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre Parcela m2/m2 1,00

ALTURA /Número de plantas máximas 9,00 m. o 2 plantas.

DE USO

USOS PRINCIPALES: Dotacional en sus clases de Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario, Servicio Público.

USOS COMPATIBLES

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

En el equipamiento de campo de fútbol en Suelo No Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m2 para usos propios de la actividad.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación	U.E.- 11
SUPERFICIE BRUTA (aproximada) 810,3 m2 Aprovechamiento medio: 0,6170 m2/m2	Has.

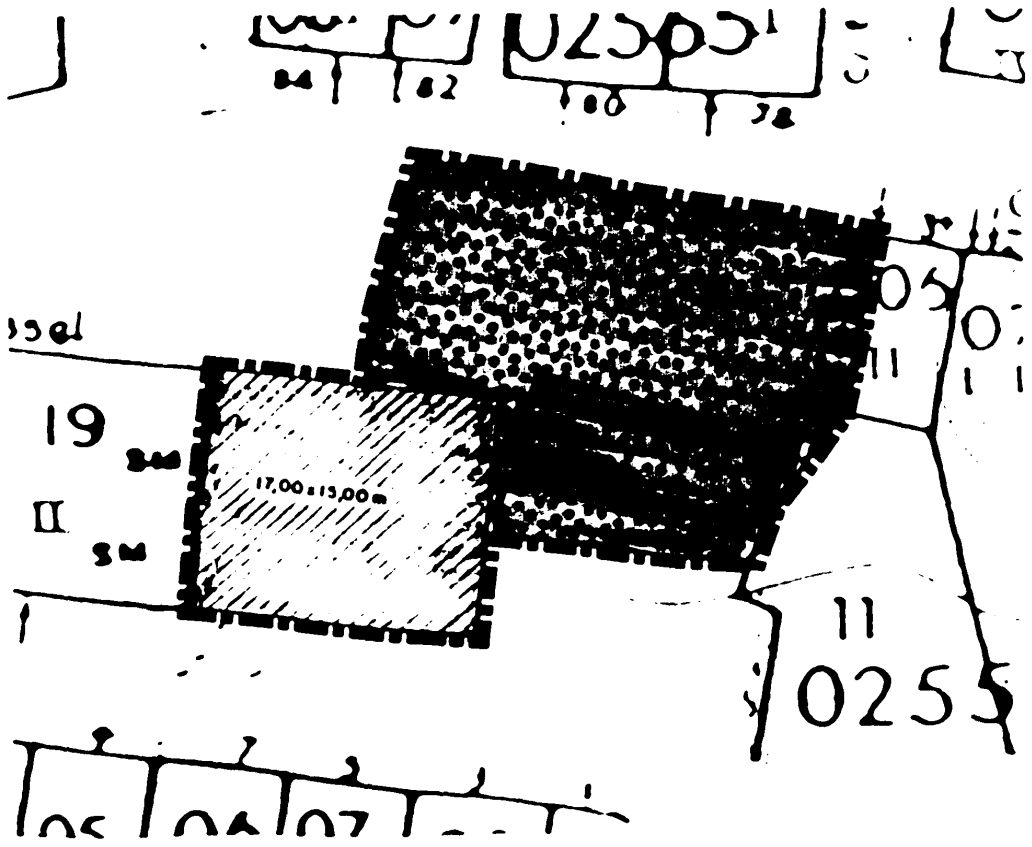
CONDICIONES DE ORDENACION

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	%	m2
Verde público 555,3 m2			
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas A 1 Parcela mínima: 255 m2	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	%	m2
Aprovechamiento susceptible de apropiación 85% del aprovechamiento medio de la U.E.			
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: Tipología Edificatoria: Vivienda Multifamiliar			

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación Plazo máximo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico cuatro años
PROYECTOS PREVIOS	
FORMALIZACIÓN DE CESIONES	
COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS	
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



U.E. 3

VALDEMAQUEDA

U.E. 9

U.E.2

S. A. U. I

VALDEMAQUEDA

U.E.11

U.E.1

U.E. 5

U.E. 4

U.E. 6

U.E. 7

CAMPO DE FUTBOL

U.E.10

U. E. 8

Prado de la Fuente

Santa Catalina

San Pedro

La Huerta

San Fedro

LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

U. E. LIMITE UNIDADES DE EJECUCION

LIMITE DE S. A. U. I

EQUIPAMIENTO PUBLICO

VERDE PUBLICO

11 ABR 1996

15 ABR 1996

11 MAR 1996

ESCALA 1 :

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA

— APROBACION DEFINITIVA

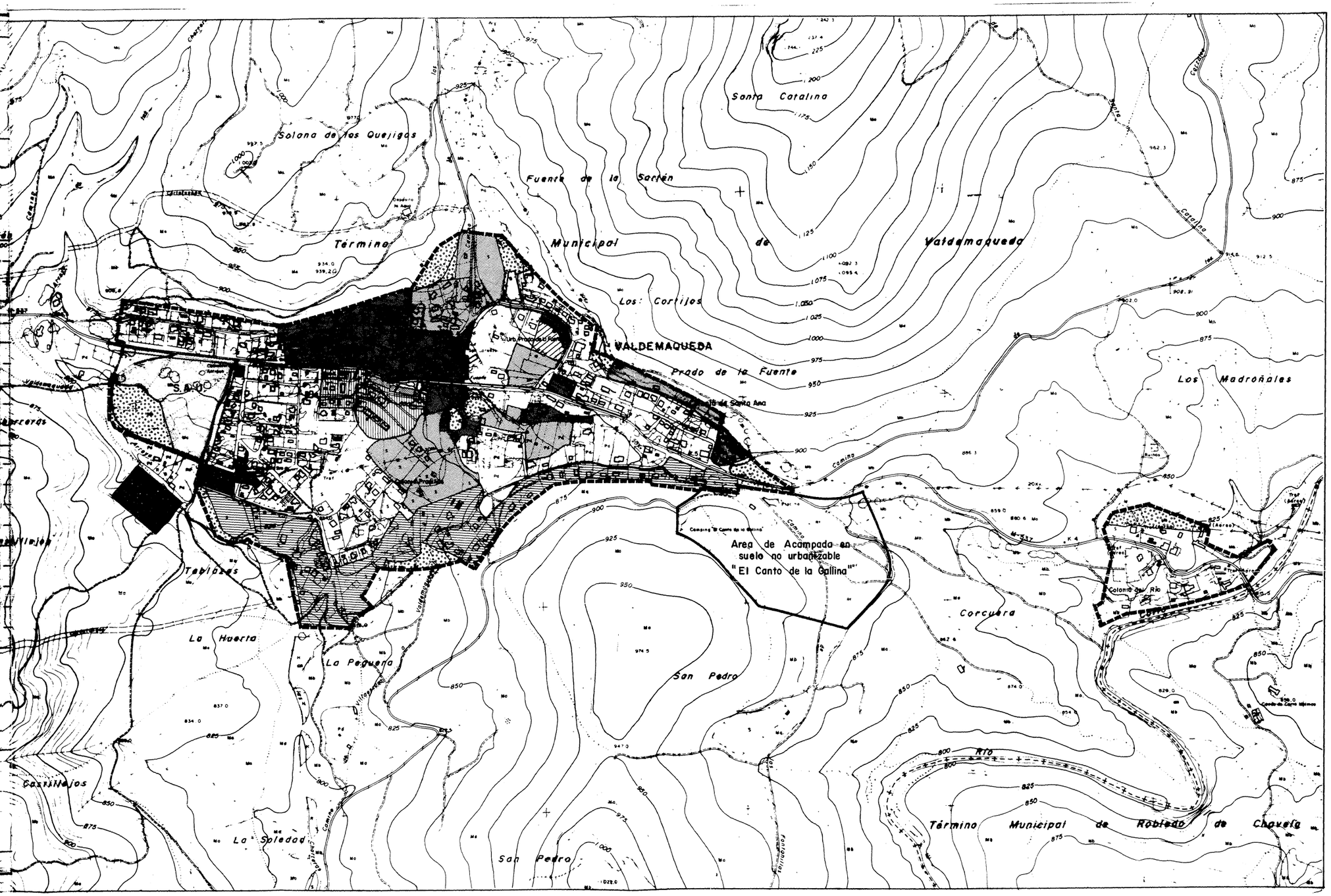
CALIFICACION, USOS Y ALINEACIONES

HOJA NUM. 2

FASE: APROBACION DEFINITIVA

FECHA DE REDACCION: MARZO 1996

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES



LIMITE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ZONA A (CASCO ANTIGUO)

ZONA A1 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ZONA B (EXTENSION DE CASCO) 125 m²

ZONA B1 " " 250 m²

ZONA B2 350 m²

ZONA B3 " " 500 m²

ZONA B4 " 1.000 m²

ZONA B5 " 5.000 m²

SUELO APTO PARA URBANIZAR CON EXTENSION DE CASCO DE 250 m².

ZONA DE EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE

11 ABR. 1996

15 ABR. 1996

11 MAR 1996

ESCALA 1/5.000

0 100 200 300 400 500

N

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA

PLANO DE S-006457-2

HOJA NUM 3

DENOMINACION

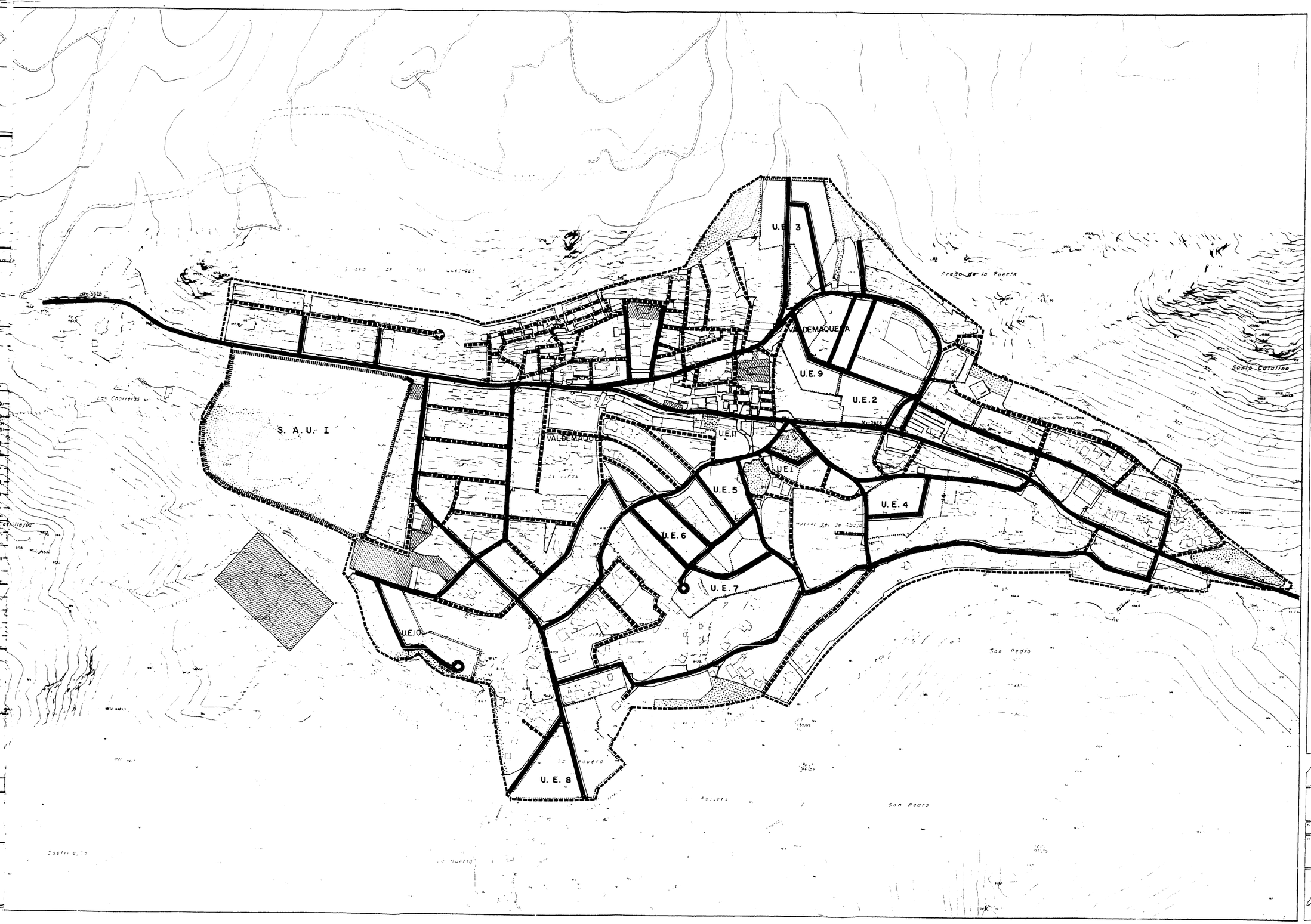
ZONIFICACION Y ORDENANZAS

FASE APROBACION DEFINITIVA

FECHA DE REDACCION MARZO 1996

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL



SEPARACION MINIMA ENTRE ALINEACIONES	SECCION TIPO	ANCHO CALZADA	ANCHO ACERA
MENOR DE 5 m	4,00	4'00 m MINIMO	VARIABLE
MAYOR DE 5,00 m MENOR DE 7'00 m	4,60	4,60 m MINIMO	VARIABLE
MAYOR DE 7'00 m	5,00	5,00 MINIMO	VARIABLE

CALLE DE 7,00 m. (mínimo)

CALLE DE 5,00 A 7,00 m.

CALLE MENOR DE 5,00 m.

LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

U. E. 3 LIMITE UNIDADES DE EJECUCION

LIMITE DE S. A. U. I

EQUIPAMIENTO

VERDE PUBLICO

11 ABR. 1996

15 ABR. 1996

11 MAR 1996

ESCALA 1 : 2000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA
— APROBACION DEFINITIVA —

— VIALES —

HOJA NUM. 4

FASE APROBACION

FECHA DE REDACCION MARZO 96

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2. Documentos modificación propuestos.

2.1. Normas Urbanísticas

CAPITULO 11. Ordenanzas y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

- Ordenanza de Equipamientos
- Ficha de la unidad de ejecución UE-11 (Eliminación)

2.2. Planos

- 02. Calificación, usos y alineaciones
- 03. Zonificación y Ordenanzas
- 04. Viales

En Madrid, enero de 2025.

[redacted]

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

Fdo.: D. Leopoldo Arnaiz Eguren
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº3.208

[redacted]

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

ZONA

Condiciones de Ordenación

DE PARCELACION	**PARCELA EDIFICABLE:**	Superficie mínima:	La existente o la prevista en la zona de ordenanza en que se localice.
		Frente/fondo mínimo:	
	PARCELA INDIVISIBLE:		

DE EDIFICACION Y VOLUMEN	**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**		
	RETRANQUEOS	De la alineación	Las correspondientes a la zona de Ordenanza donde están ubicados de los linderos
		De los linderos	
	OCUPACION MÁXIMA	Sobre parcela (%): 50%	
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Sobre parcela m^2/m^2: 1,00	
	ALTURA/número de plantas máximas	9,00 m o 2 plantas	

EXCEPCIONES:

Excepcionalmente y siempre que sea necesario para el desarrollo efectivo del uso al que se destine el equipamiento de titularidad pública, se permitirá superar en las siguientes parcelas las condiciones de ordenación y volumen:

REFERENCIA CATASTRAL	USO		DE EDIFICACION Y VOLUMEN				
			RETRANQUEOS		OCUPACION	EDIFICABILIDAD	ALTURA
	Uso principal	Uso específico	De la alineación	De linderos	%	m2/m2	m/altura
9556114UK8895N0001KU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9655501UK8895N0001MU	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9653901UK8895S0001YG	Equipamiento	Suelo Vacante	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
9853105UK8895S0001JG	Equipamiento	Colegio CRA Zarzalejo	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156613UK9805N0001DY	Equipamiento	Centro de Salud "Valdemaqueda"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0156408UK9805N0001PY	Equipamiento	Casa de La Cultura	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0157501UK9805N0001WY	Equipamiento	Casa de Niños. Escuerla Infantil	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0356002UK9805N0001HY	Equipamiento	Aparcamiento	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355004UK9805N0001YY	Equipamiento	Antiguo Ayuntamiento "Salón de Informática"	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0355414UK9805N0001HY	Equipamiento	Ayuntamiento Valdemaqueda	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas
0053101UK9805S0001BF	Equipamiento	Equipamiento Multifuncional	Libre		100%	2,00	13 m /3 alturas

Esta excepcionalidad de incremento de las condiciones de edificación y volumen no afecta a los suelos calificados de equipamiento de titularidad privada y a las parcelas de la iglesia parroquial (**0356004UK9805N0001AY) y cementerio municipal de Valdemaqueda (28159A013000160000YF) al ser Bienes de Interés cultural y bien de interés patrimonial.**

DE USO	**USOS PRINCIPALES:**	Dotacional en sus clases de Educación y cultura, asistencial, sanitario, servicio público
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	Todo los demás

ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	En el equipamiento de campo de futbol en Suelo no Urbanizable, la edificabilidad máxima será de 100 m^2 para usos propios de la actividad.

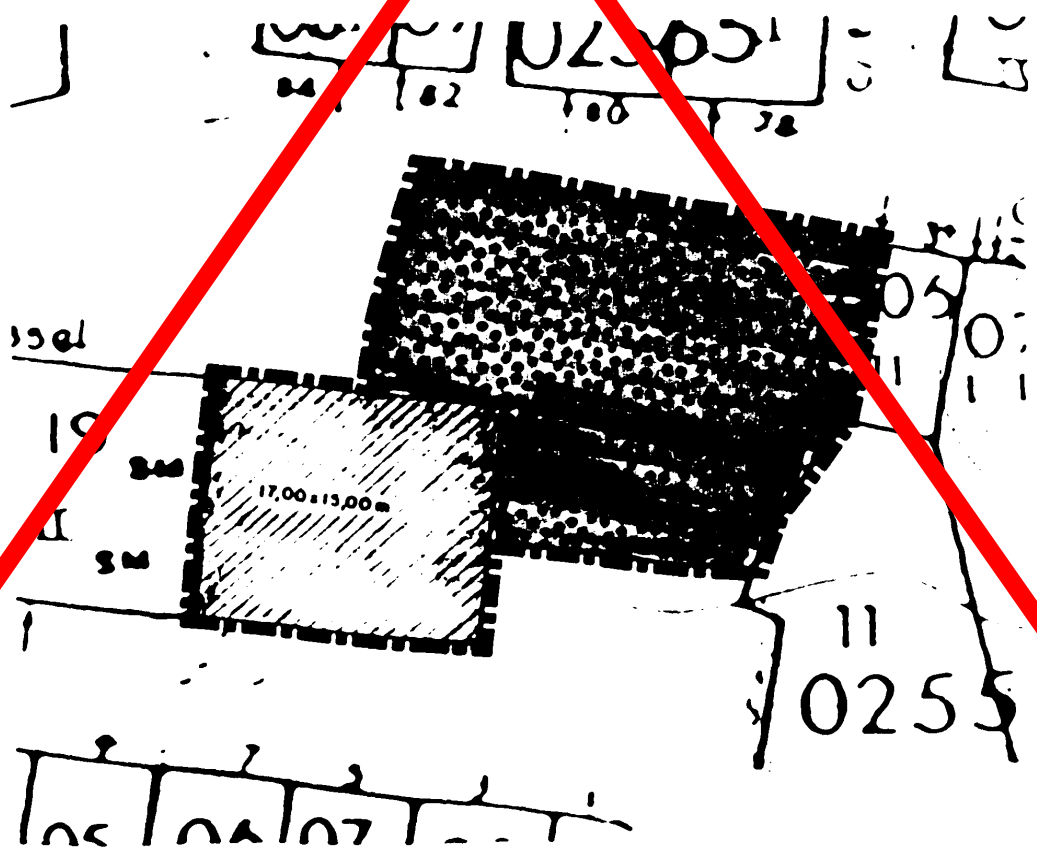
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

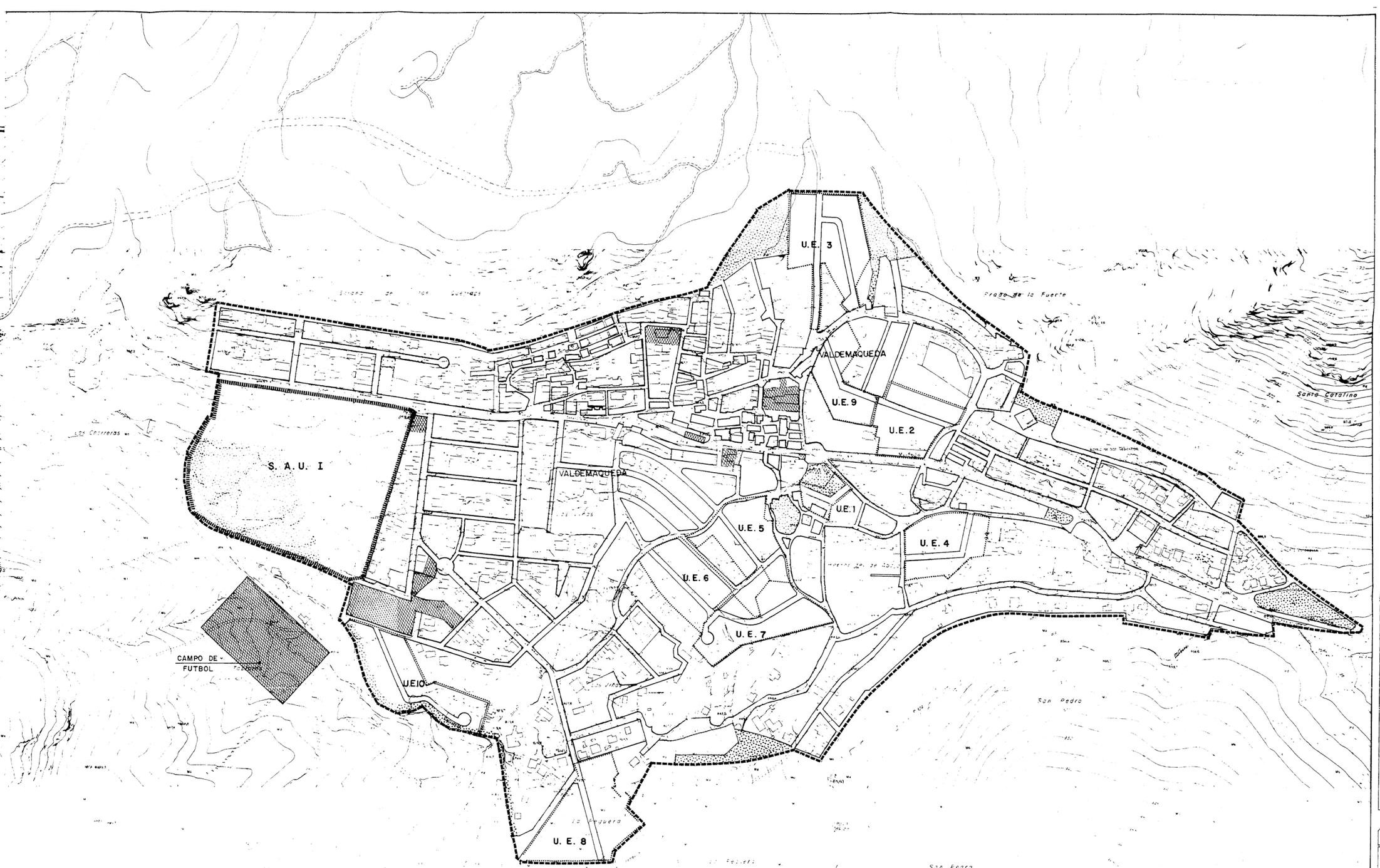
ENCLAVE: denominación	U.E.- 11
SUPERFICIE BRUTA (aproximada) 810,3 m2 Aprovechamiento medio: 0,6170 m2/m2	Hás.

CONDICIONES DE ORDENACION				
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta		%	m2
Verde público 555,3 m2				
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas A 1 Parcela mínima: 255 m2	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta		%	m2
Aprovechamiento susceptible de apropiación 85% del aprovechamiento medio de la U.E.				
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: Tipología Edificatoria: Vivienda Multifamiliar				

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación Plazo máximo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico cuatro años
PROYECTOS PREVIOS	
FORMALIZACIÓN DE CESIONES	
COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS	
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES





ESCALA 1 :

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA
– APROBACION DEFINITIVA

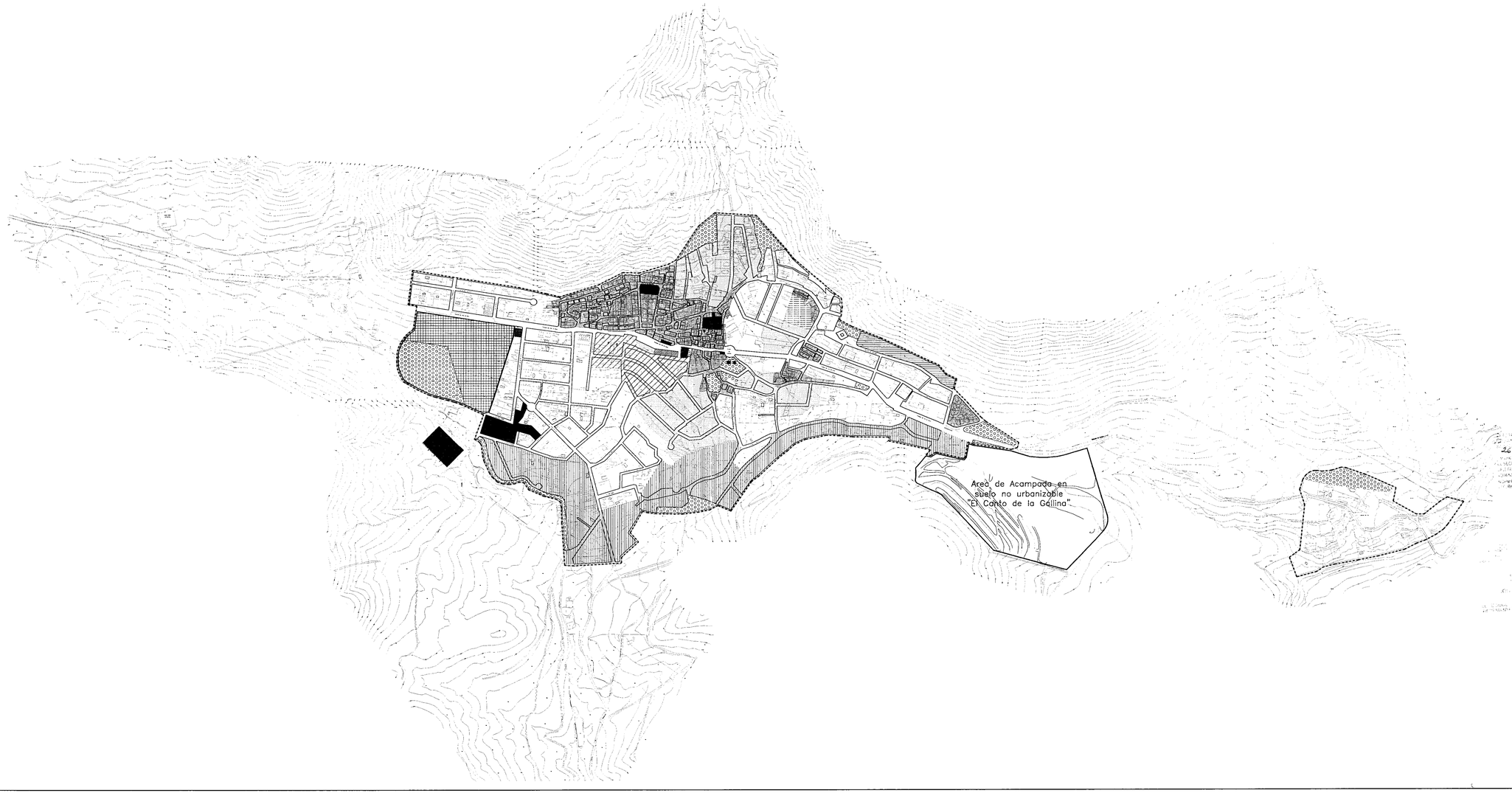
DENOMINACION
CALIFICACION, USOS Y ALINEACIONES

HOJA NUM.
2

FASE
APROBACION DEFINITIVA

FECHA DE REDACCION
MARZO 1996

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES



LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ZONA A (CASCO ANTIGUO)

ZONA A1 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ZONA B (EXTENSION DE CASCO) 125 m2

ZONA B1 (EXTENSION DE CASCO) 250 m2

ZONA B2 (EXTENSION DE CASCO) 350 m2

ZONA B3 (EXTENSION DE CASCO) 500 m2

ZONA B4 (EXTENSION DE CASCO) 1.000 m2

ZONA B5 (EXTENSION DE CASCO) 5.000 m2

SUELO APTO PARA URBANIZAR CON EXTENSION DE CASCO DE 250 m2

ZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA VERDE PUBLICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que contiene la subsanación de deficiencias del presente aprobado provisionalmente el 31-07-01, a que hace referencia el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 1[illegible] de enero de 2002 [illegible] fecha 21 de marzo de 2002. Doy fe. El Secretario

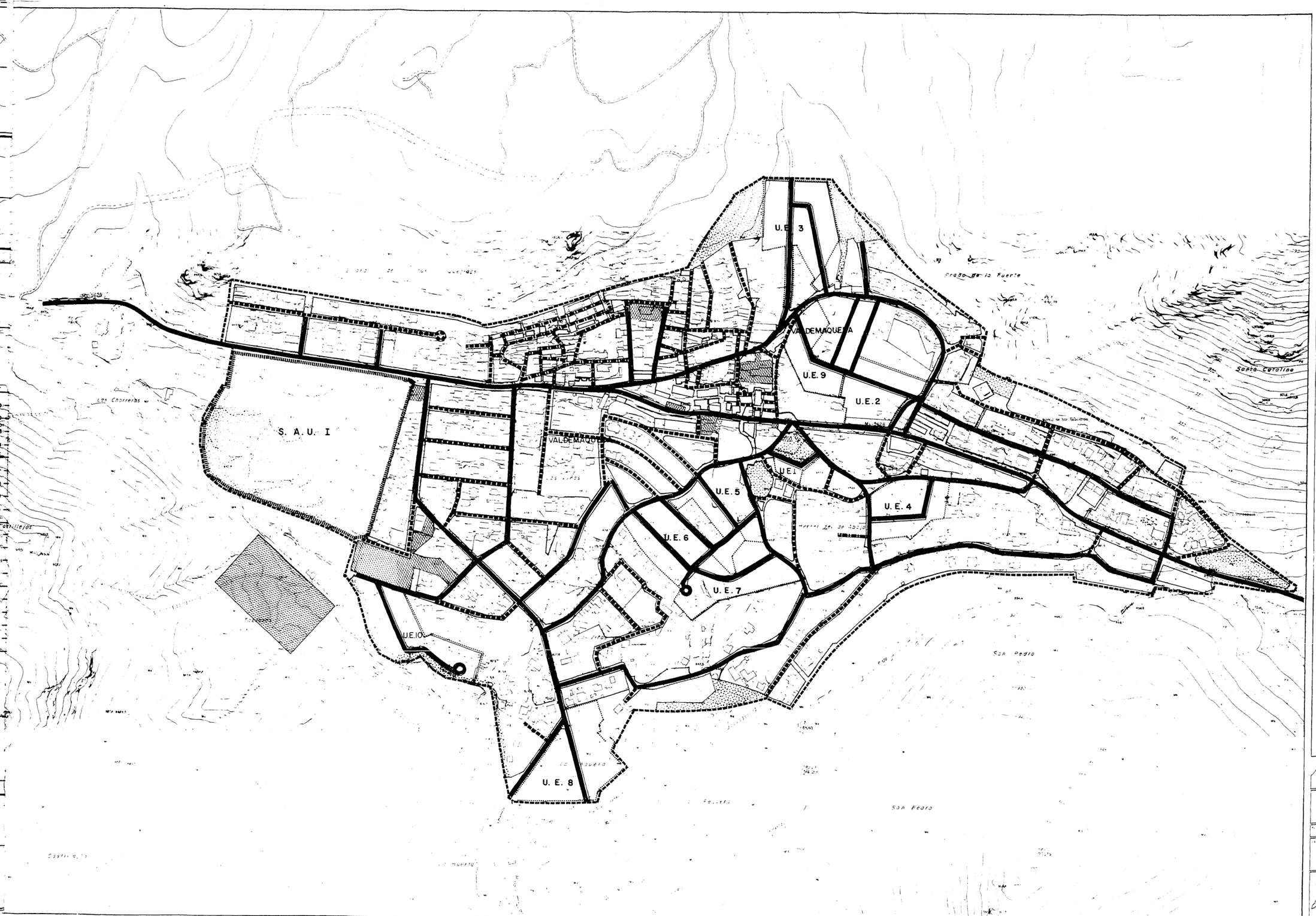
NORMAS SUBSID[illegible]AMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA

-MODIFICACION PUNTUAL Nº 1

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALDEMAQUEDA			HOJA NUM. 3
PLANO DE: ZONIFICACION Y ORDENANZAS			
ARQUITECTO: JUAN ANTONIO HERNANZ MORALES	ESCALA: 1:5000	FECHA: MARZO-2002	

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

Comunidad de Madrid



ANCHURA MINIMA ENTRE ALINEACIONES	SECCION TIPO	ANCHO CALZADA	ANCHO ACERA
MAYOR DE 5,00m	4,00	4,00m MINIMO	VARIABLE
MENOR DE 5,00m	4,60	4,60m MINIMO	VARIABLE
MAYOR DE 5,00m	5,00	5,00 MINIMO	VARIABLE

CALLE DE 7,00 m. (minimo)

CALLE DE 5,00 A 7,00 m.

CALLE MENOR DE 5,00 m.

LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

U. E. 3 LIMITE UNIDADES DE EJECUCION

LIMITE DE S. A. U. I

EQUIPAMIENTO

VERDE PUBLICO

11 ABR. 1996

15 ABR. 1996

11 MAR 1996

ESCALA 1 : 2000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMAQUEDA
— APROBACION DEFINITIVA —

— VIALES —

HOJA NUM. 4

FASE APROBACION DEFINITIVA MARZO 1996

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES