Comunidad de Madrid

N.º Y AÑO DEL EXPEDIENTE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

REFERENCIA

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 22 DE JULIO DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEAVERO.

Con fecha de 3 de abril de 2024, el Ayuntamiento de Valdeavero presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 27 de octubre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 13 de julio de 2026, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valdeavero, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 22 de julio de 2026,

ACUERDA

PRIMERO. - Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A-4. UNE. MOD. 37

D E C I S I Ó N

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Valdeavero del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 22 de julio de 2026.

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR,

[redacted]

Fdo.: Carlos Novillo Piris

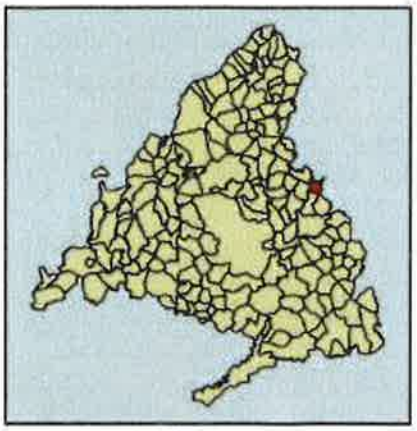
LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID,

[redacted]

Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
Reunid[redacted]
LA SE[redacted]L
CO[redacted]
Alejandra Frías López

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL
AVANCE DEL PLAN GENERAL DE VALDEAVERO



ÍNDICE

A. LEGISLACIÓN APLICABLE 6
B. ANTECEDENTES 8
1. *Antecedentes de Planeamiento* 8
2. *Antecedentes de tramitación del Avance* 8
3. *Contenido del documento de Avance sobre el que se informa* 9
4. *Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance* 9
4.1. Información pública del Avance 9
4.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales 9
C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL 11
1. *ENCUADRE TERRITORIAL* 11
1.1 Afecciones Sectoriales 13
1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial 13
1.2.1 Sanidad 14
1.2.2 Educación 15
1.2.3 Movilidad 16
1.2.4 Servicios públicos 18
1.3 Otros valores del territorio 19
1.3.1 Paisaje 19
1.3.2 Sector primario 20
1.3.3 Patrimonio Cultural 22
2. *PLANEAMIENTO VIGENTE* 22
2.1 División del suelo en el planeamiento vigente 25
2.1.1 Suelo Urbano 25
2.1.2 Suelo No Urbanizable Común y Protegido 26
2.2 NNSS 96 (Anulado por sentencia) 27
2.2.1 Suelo Urbano 30
2.2.2 Suelo Apto para Urbanizar 32
2.2.3 Suelo No Urbanizable 32
2.3 Sentencias del TSJM y TS 33
2.4 Situación urbanística de la urbanización "La Cardosa" 35
2.5 Grado de desarrollo del planeamiento 46
2.5.1 Desarrollo de Unidades de Ejecución 46
2.6 Diagnóstico del planeamiento vigente 52
2.7 Planeamiento de los municipios colindantes 53
3. PROPUESTA DEL AVANCE 56
3.1 Modelo y objetivos que propone el Avance 57
3.2 Alternativas propuestas 60
3.2.1 Valoración de las alternativas 61
3.3 Alternativa seleccionada 61
3.3.1 Clasificación y categorías de suelo 61
3.3.2 Suelo Urbano 62
3.3.3 Suelo Urbanizable 68
3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección 70
3.3.5 Ordenación de La Cardosa 73
3.3.6 Redes Públicas 75
3.4 Propuesta de crecimiento 78
4. ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL 83
4.1 Territorio y Entorno 83
4.2 Población, vivienda y economía 83
4.3 Planeamiento Vigente y Anterior 85
4.4 Propuesta de Avance 85
4.5 Sobre el Contenido del Avance 86
5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL 89
Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio 91
Datos demográficos y residenciales 91

MOD. 41. UNE A-4

Datos socioeconómicos 95
Datos comparados del municipio con su contexto territorial 99
Anexo II: Informes Sectoriales 104
Anexo II.1 Red Eléctrica de España, S.A.U. 106
Anexo II.2 Canal de Isabel II 108
Anexo II.3 Área de Planificación y Gestión de Residuos 132

MOD. 41. UNE A-4

REFERENCIA:	10/290721.9/24
FECHA REGISTRO:	03/04/2024
REUR:	104090
REMITENTE:	Ayuntamiento de Valdeavero
Nº EXP. ATLANTIX:	10-3207-00002.6/2024
ASUNTO:	Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Valdeavero

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la LSCM, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

> *"[...] analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid."*

Como cuestión preliminar, el Plan General (en adelante PG) de Valdeavero, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

Asimismo, debe señalarse que la aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo (TS) como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM). Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la Sentencia TS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la Sentencia TSJM de 19 de septiembre de 2006 y la Sentencia TSJM de 8 de julio de 2007 señala que:

> *"[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, las aprobaciones de los avances sólo tienen efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento)."*

Más recientemente la Sentencia del TSJM de 14 de enero de 2021 señala:

> *"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor "La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, "(...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de*

planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la LSCM. En cuanto al contenido específico y documentación de un PG, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LSCM.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen 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 de su desarrollo futuro",* tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el art. 43 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "*en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes… que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes adecuadas a nivel numérico y gráfico que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 36 de la citada Ley, que determina "*las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*", procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su art. 12 que suprime el apartado 3 del art. 91 de la LSCM, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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 adelante TRLSRU), *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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 productivos."*

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería indicadas en el encabezamiento del mismo, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer 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 situación y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige la redacción del art. 56 LSCM en su redacción dada por la Ley 11/2022. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestor Documental de Urbanismo.

MOD. 41. UNE A-4

B. ANTECEDENTES

1. *Antecedentes de Planeamiento*

El planeamiento vigente en Valdeavero se compone por las **Normas Subsidiarias de Planeamiento** (en adelante **NNSS 86**), aprobadas mediante Orden de 09/01/1986 y publicadas en el BOCM el 17/01/1986 y en el BOE nº 55 el 05/03/1986.

Consta en esta Dirección General lo siguientes antecedentes de iniciativas de tramitación de un instrumento de planeamiento general:

- Por Orden del 15/01/1996 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid se hace público el acuerdo relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdeavero y del Catálogo de Bienes a Proteger (en adelante **NNSS 96**), promovido por el Ayuntamiento, publicado en el BOCM nº 30 el 05/02/1996. Se produce una rectificación de errores materiales por orden de 06/09/1996, publicada en el BOCM nº 225 del 20/09/1996 (Ac. 234/96).
- Las NNSS 96 fueron recurridas por un particular, y fueron anuladas por la **sentencia del TSJM 406/2002** el 04/04/2002 que posteriormente fue ratificada por el TS el 11/11/2004. Los motivos que justifican la nulidad de las NNSS 96 y el planeamiento afectado por la sentencia se exponen en el apartado 2.3 **Sentencias del TSJM y TS**.
- La resolución de anulación del 18/09/2015 fue publicada en el BOCM nº 240 del 09/10/2015, dado que el Ayuntamiento no tuvo conocimiento formal de la sentencia y su ratificación hasta 2013, por lo que el desarrollo urbanístico se ejecutó de acuerdo a las NNSS 96.
- En 2004 el Ayuntamiento realiza la exposición pública de un nuevo Avance (publicación en el BOCM el 09/02/2004), sobre el cual el 21/09/2006, la entonces DG Evaluación Ambiental emitió el Informe previo de análisis ambiental. En 2009 el Ayuntamiento solicita a la entonces DG de Urbanismo y Estrategia Territorial informe sobre la necesidad de solicitar el Informe de Impacto Territorial tras las modificaciones de la LSCM. No consta tramitación posterior de esta propuesta.

2. *Antecedentes de tramitación del Avance*

- Información Pública Avance	20/12/2021
- Solicitud de Informe de Impacto Territorial	03/04/2024
- Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	22/04/2024
- Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental)	27/10/2025

En el Pleno del Ayuntamiento de Valdeavero celebrado el 29/11/2021 se resolvió someter a información pública el Avance de PG. Dicho acuerdo se publica en el BOCM nº 302, de 20/12/2021.

Con fecha de 03/04/2024 y número de registro 10/290721.9/24, el Ayuntamiento de Valdeavero solicita la emisión de Informe de Impacto Territorial y documento de Alcance Ambiental Estratégico, de conformidad con el artículo 56 de la LSCM, (modificado por la Ley 11/2022); y la LEA.

El 22/04/2024 la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible, la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero. En la misma fecha se solicita información adicional, según lo señalado en el punto 3.a) del art. 56 de la LSCM, respecto al certificado municipal que identifique las sugerencias recibidas y se remitan junto con el certificado.

MOD. 41. UNE A-4

Con fecha 10/05/2024 y número de registro 10/407911.9/24 y 10/407912.9/24, el Ayuntamiento incorpora el informe de las alegaciones y sugerencias junto con su correspondiente certificado municipal sobre su recepción.

Con fecha 09/05/2024, el Área de análisis ambiental de planes y programas solicita información complementaria, en concreto el certificado del cumplimiento del trámite de información pública y documentación gráfica en formato vectorial.

Con fecha 22/04/2024 se inicia la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Valdeavero, al haber analizado el expediente, y comprobar que la documentación presentada cumple los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la LSCM, (modificado por la Ley 11/2022); así como el artículo 18 de la LEA. En la misma fecha el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente.

Con fecha 27/10/2025 se emite el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

3. *Contenido del documento de Avance sobre el que se informa*

El Documento de Avance consta de la siguiente documentación:

- Bloque I – Documentación Informativa
  - I1 – Memoria de Información
  - I2 – Planos de Información
- Bloque II – Documentación Ambiental
  - II1 – Documento inicial estratégico
  - II2 – Planos DIE
- Bloque III – Documentación Normativa
  - III1 – Textos de Ordenación
    - III1.1. Memoria de Ordenación
    - III1.2. Estudio de Viabilidad
    - III1.3 Normativa urbanística
    - III1.4 Fichas Normativas
    - III1.5 Catálogo de protección
    - III1.6 Inventario de Suelo No Urbanizable
    - III1.7 Resumen Ejecutivo
  - III2 – Planos de Ordenación

4. *Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance*

4.1. Información pública del Avance

Conforme al anuncio en el BOCM, con fecha de 20/12/2021, se somete a información pública el Documento de Avance del PG.

Según certificado del Ayuntamiento de fecha 09/05/2024, con registro de entrada en el Área entonces denominada "de Planificación Sectorial" en la misma fecha y referencias 10/407911.9 y 10/407912.9, se recibe el informe de las alegaciones realizadas al PG.

Se presentan un total de 85 escritos, correspondiendo 20 a solicitudes de reunión con el equipo redactor y 64 sobre el contenido del avance. Se valoran un total de 28 sugerencias y alegaciones, correspondiendo un 61% a la urbanización de la Cardosa.

4.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales

MOD. 41. UNE A-4

Con fecha 10/05/2024, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente. A los efectos previstos en el artículo 19 de la citada Ley en el Documento de Alcance se tendrá en cuenta el resultado de las consultas e informes.

- Área de planificación y gestión de residuos
- Área de vías pecuarias
- Consorcio regional de transportes
- Demarcación de carreteras del Estado en Madrid
- Área de instalaciones eléctricas
- DG Patrimonio cultural y oficina del español
- Área de minas e instalaciones de seguridad
- SDG Protección civil
- DG de Carreteras
- DG de Urbanismo
- Ecologistas en Acción
- Jefatura de Bomberos
- Confederación hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España, SAU
- SEO Sociedad española de ornitología
- Servicio de sanidad ambiental
- Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas
- Ayuntamiento de Fresno de Torote
- Ayuntamiento de Meco
- Ayuntamiento de Ribatejada
- Junta de Comunidades de Castilla la Mancha
- SDG Arquitectura (DG Vivienda y Rehabilitación)
- Servicio de informes técnicos medioambientales
- Canal de Isabel II

Con fecha de 27 de octubre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal de Valdeavero, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación **10368550705068672386 01** desde la Aplicación para la verificación de documentos electrónicos de la Comunidad de Madrid.

Los informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, recibidos en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la LEA, se relacionan en el Anexo II: Informes Sectoriales del presente informe.

C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1. *ENCUADRE TERRITORIAL*

El municipio de Valdeavero se encuentra al este de la Comunidad de Madrid, limitando con la provincia de Guadalajara, a 47,88 km de la capital. Cuenta con una superficie de 18,73 km^2. El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 716 m.s.n.m.[1]

El municipio está delimitado por el oeste por los siguientes municipios pertenecientes a la Comunidad de Madrid, de norte a sur: Ribatejada, Fresno de Torote, Camarma de Esteruelas y Meco. El municipio linda al este con los siguientes municipios de la provincia de Guadalajara, de norte a sur: Torrejón del Rey, Valdeaveruelo y Villanueva de la Torre.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Valdeavero pertenece a la zona 7 "Nordeste de la Comunidad de Madrid" de la que forman parte un total de 12 municipios. La zona estadística nordeste se caracteriza por ser una **zona agraria y secundariamente industrial** con poca incidencia en el sector servicios, formada por municipios de baja densidad.[2]

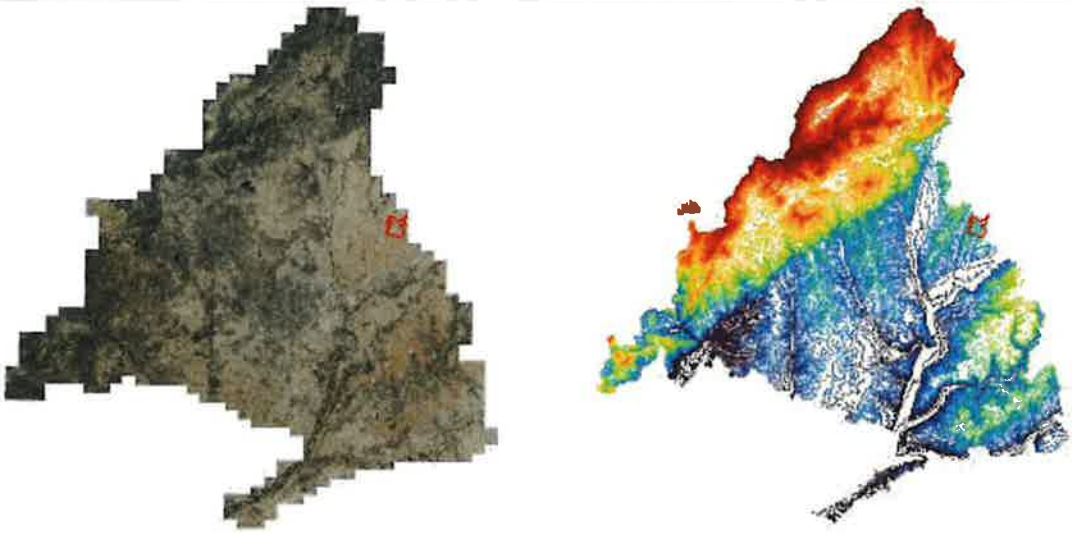


Figura 1 – Término municipal de Valdeavero sobre la Ortofoto de 2023 y relieve del territorio.

Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (en adelante IDEM)

El **clima** es de tipo mediterráneo continentalizado con veranos cálidos y secos e inviernos templados y húmedos. La altitud máxima del municipio se encuentra en el Cerro Largo (806 m.s.n.m.) y la mínima en el arroyo Camarmilla (690 m.s.n.m.). El piso bioclimático predominante en el municipio es el supramediterráneo inferior.[3]

En cuanto a los materiales **geológicos** las principales litologías son arcosas, arenas, arcillas y limos del periodo terciario y terrazas y depósitos fluviales cuaternarios. Se trata de rocas sedimentarias de la "Facies Guadalajara".

Valdeavero se encuentra sobre la **cuenca hidrográfica** de cuarto orden del Arroyo de Camarmilla.

En cuanto a la **vegetación,** predomina el cultivo de secano herbáceo, seguido del retamar y el olivar.

[1] Fuente: Almudena: Banco de Datos Municipal y Zonal. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.
[2] Perfil socio-económico de los municipios madrileños en los noventa. Una primera aproximación. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.
[3] Fuente: Pisos Bioclimáticos de la Comunidad de Madrid, Datos Abiertos.

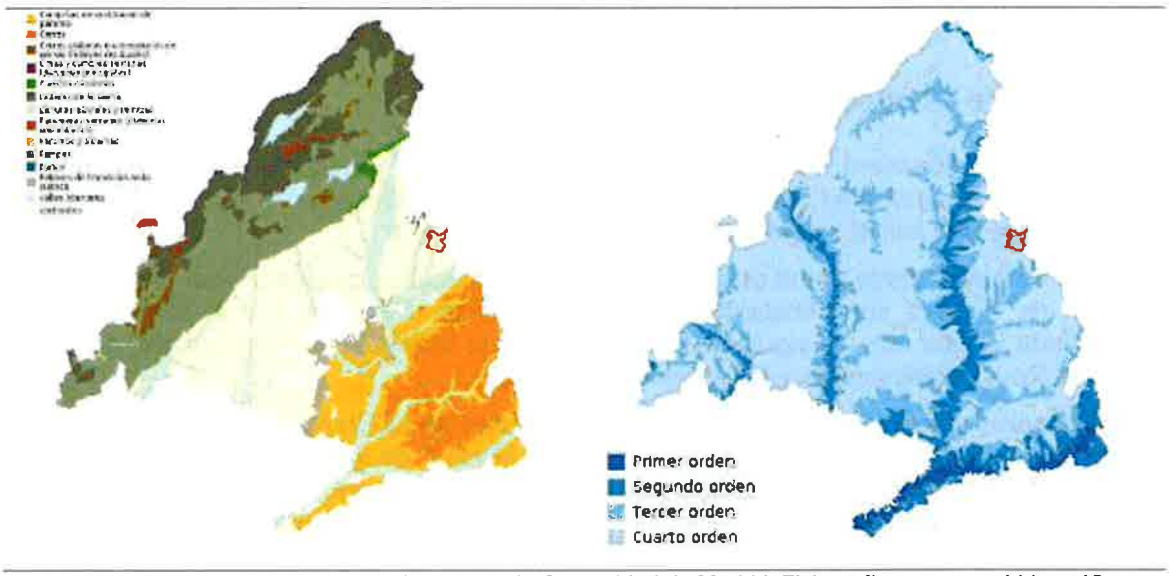


Figura 2 – Término municipal de Valdeavero en la Comunidad de Madrid: Fisiografía y cuencas hidrográficas.

Fuente: Elaboración propia a partir de IDEM

La **carretera** M-119 cruza el municipio de norte a sur, conectando con los municipios de Torrejón del Rey (Guadalajara) y Camarma de Esteruelas y Alcalá de Henares, donde se encuentra con la autopista A-2.

Dentro del término municipal se diferencian dos **núcleos de población**. Por un lado, el núcleo histórico de Valdeavero, situado al noroeste del municipio. Se compone de un casco histórico rodeado de colonias de viviendas unifamiliares independientes y adosadas. Por otro lado, la urbanización La Cardosa se sitúa al sur del casco, desarrollándose de forma paralela a la carretera M-119. Esta urbanización se desarrolla principalmente en los años 80 y 90, incluyéndose en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid.

El municipio cuenta con dos polígonos de **suelo industrial**. Al oeste de la M-119 el polígono industrial El Frontal, entre los núcleos residenciales del Casco y La Cardosa, alojando a un elevado número de empresas. Por otro lado, al sureste del casco se encuentra una granja avícola y otras pequeñas industrias agropecuarias.

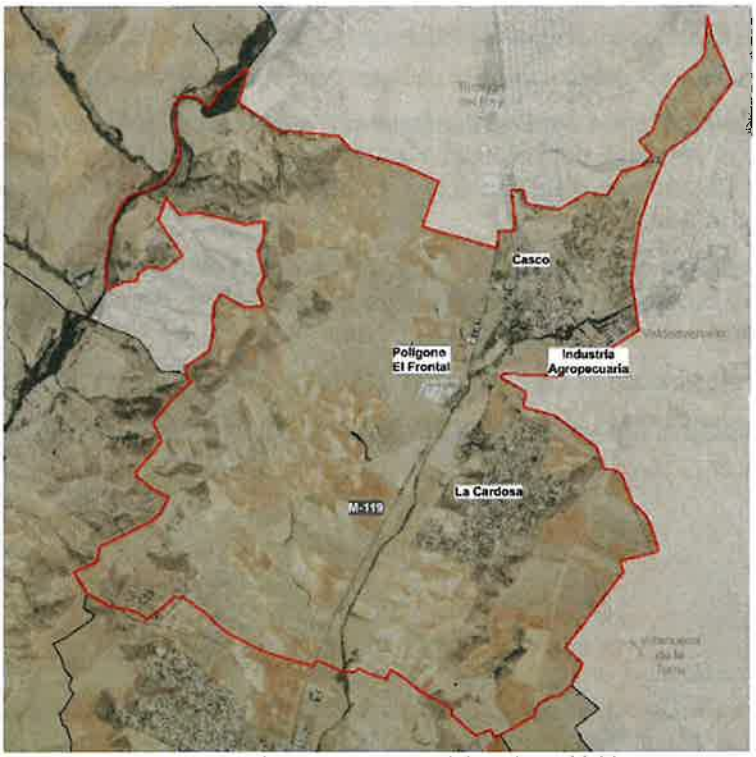


Figura 3 – Principales zonas y usos del suelo en Valdeavero
Fuente: Elaboración propia a partir de la Ortofoto 2023.

1.1 Afecciones Sectoriales [4]

El territorio de Valdeavero está afectado por varias figuras enmarcadas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

La totalidad del término municipal se encuentra dentro de la Zona de Especial Conservación (**ZEC**) "**Cuencas de los ríos Jarama y Henares**" (ES3110001) y en la Zona de Especial Protección para las Aves **(ZEPA) "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares".** El Plan de Gestión de la ZEC diferencia tres zonas: conservación prioritaria, protección y mantenimiento de usos tradicionales y uso general.

Al sureste del municipio cruza el "**Corredor principal oriental**" de aves esteparias perteneciente a la Red de Corredores Ecológicos.

En el término municipal se encuentran los siguientes tipos de **hábitats naturales de interés comunitario (HICs)** cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación:

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

Los **arroyos** de la Royada, de la Marcuera, Torrejón, de la Dehesa nueva y Valhondo, así como barrancos de los Regueros y de la Hoya, son los principales afluentes del Arroyo de Camarmilla. Todos ellos cuentan con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el RD 849/1989 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Documento Inicial Estratégico (DIE) señala un posible riesgo de inundación en el arroyo Camarmilla sin existir afección a las zonas urbanizadas. Al este del municipio se encuentra una zona vulnerable a contaminación por nitratos. Dentro del municipio se encuentran zonas protegidas de aguas potables. El riesgo de incendio forestal es bajo. No se encuentran áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI). El municipio se halla en una zona de Categoría I, con alta exposición al gas radón.

Varias **vías pecuarias** cruzan el municipio. Destaca la Colada del Camino Real de Alcalá de Henares que cruza el municipio de norte a sur y la Colada de Ribatejada a Torrejón del Rey, cruzando de este a oeste, que se bifurca en la Colada al Descansadero-Abrevadero de la Fuente.

En lo referente a las **infraestructuras supramunicipales**, destaca la M-119, perteneciente a la red secundaria. Cruza el municipio de norte a sur hacia Camarma de Esteruelas y Alcalá de Henares, donde conecta con la A-2.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que "*los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad, en el marco de la legislación básica del Estado*". Asimismo, indica que "*por Ley de la Asamblea de Madrid, podrán establecer, mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica*".

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad, y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de PG.

[4] Las afecciones sectoriales se encuentran descritas con mayor profundidad en el Documento de Alcance.

MOD. 41. UNE A-4

1.2.1 Sanidad

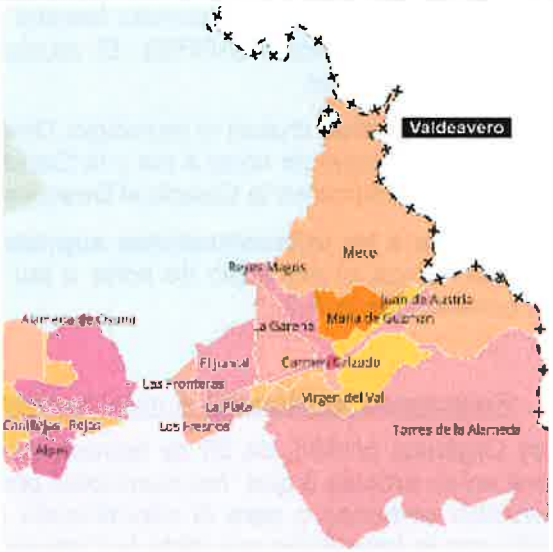
La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

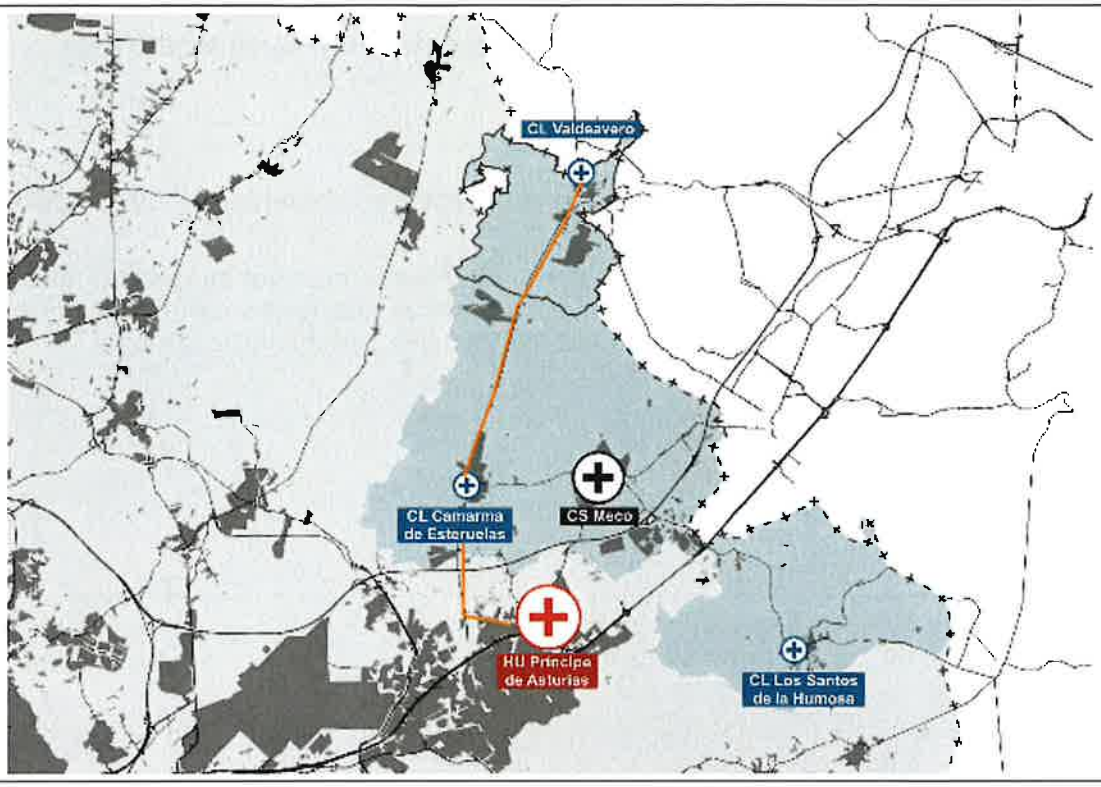
Valdeavero se encuentra en la Dirección Asistencial Este, y pertenece a la Zona Básica de Salud "Meco", que incluye los municipios de Valdeavero, Camarma de Esteruelas, Meco y Los Santos de la Humosa. Todos los municipios cuentan con un consultorio local. El Centro de Salud de Atención Primaria se encuentra en Meco. El hospital de referencia es el Hospital Universitario Príncipe de Asturias, situado en Alcalá de Henares, que se encuentra a 25 minutos en coche (aproximadamente 20 km) a través de la M-119. En transporte público no existe una conexión directa, siendo necesario hacer trasbordo en Alcalá de Henares. El trayecto dura aproximadamente 1 hora.

Dirección Asistencial:	Este
Zona Básica de Salud:	Meco
Atención Primaria:	Consultorio local de Valdeavero Centro de Salud "Meco"
Hospital de referencia:	Hospital Universitario Príncipe de Asturias

Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la DA



1.2.2 Educación

En relación con el alcance del Avance del PG objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.

La Consejería de Educación dividió la Comunidad de Madrid en 5 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid. La división en Áreas Territoriales queda definida en el Decreto 248/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y fundamentalmente en aquellas de carácter rural, es posible la agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños, en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.

MOD. 41. UNE A-4

Dirección del Área Territorial Madrid Este

– En el municipio se encuentra el CEIP "Ángel Castro"

– Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Valdeavero tiene adscripción única ordinaria en el IES "Antonio Machado", en Alcalá de Henares.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de nomecalles (2022) y Consejería de Educación (2024)

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Por Valdeavero discurre la carretera M-119, que conecta con Camarma de Esteruelas y Alcalá de Henares, donde conecta con la autopista A-2.

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C1, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Valdeavero discurren las siguientes líneas de autobuses interurbanos:

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
251	Torrejón de Ardoz	Alcalá de Henares	L-V: c/ 2 horas	S-D: c/ 3 horas
255	Valdeavero	Alcalá de Henares	L-V: c/ 30 min	S-D: c/ hora
256	Madrid (Canillejas)	Valdeavero	L-V: c/ 20 min	S-D: c/ 25 min

Tabla 1 – Líneas y frecuencias de buses interurbanos

Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024[5], Valdeavero tiene un tipo de movilidad "elevada", tratándose de municipios con entradas y salidas altas. El Atlas establece un total de 754 trabajadores vinculados al municipio, de los cuales el 30.6% (231 trabajadores) se trasladan a Madrid capital. Por el contrario, 149 trabajadores entran en el municipio para trabajar, lo que supone el 19,8% de los trabajos vinculados al municipio.

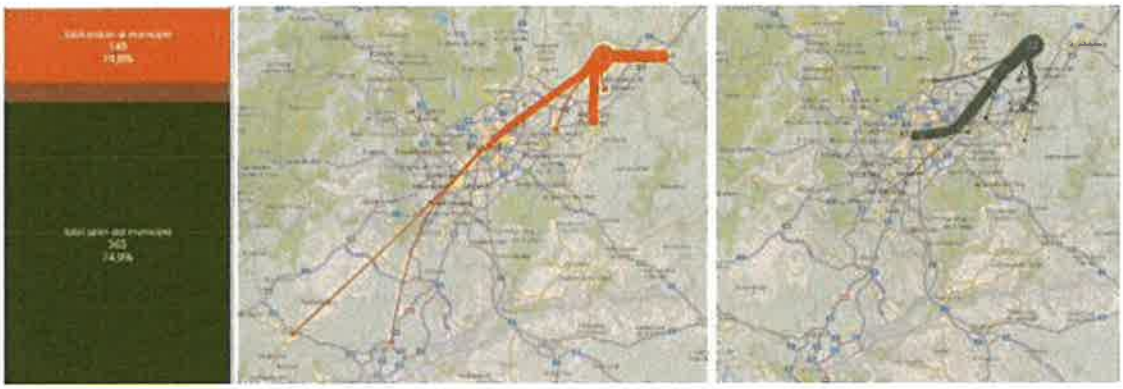
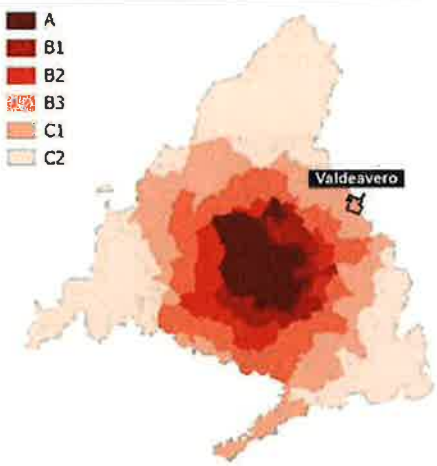
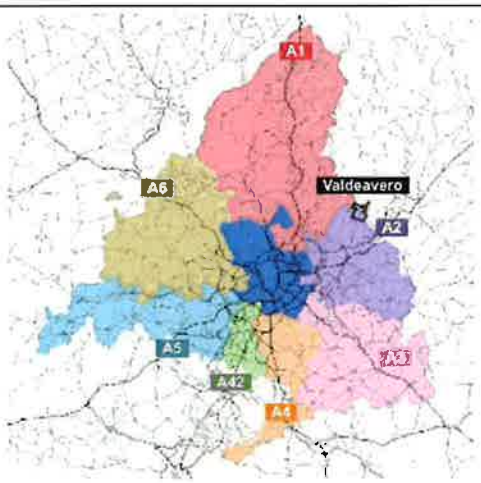


Figura 4 - Movilidad residencia trabajo de Valdeavero: en naranja distribución de la población que entra al municipio, en verde la que sale.

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

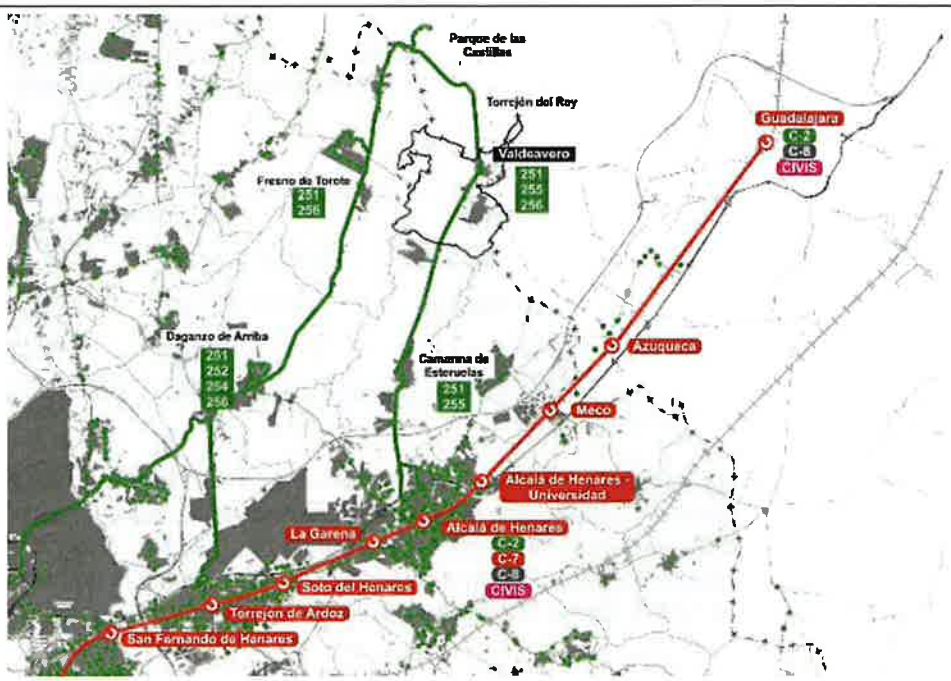


Zonas Tarifarias de la CRTM



Dependencia de las Autovías Radiales

[5] Altas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid



Transporte público en el municipio y su alrededor

1.2.4 Servicios públicos

En la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid se establece el procedimiento de creación y aprobación de las Mancomunidades, al objeto de favorecer la efectiva implantación de estas Entidades Locales que pueden desempeñar un relevante papel en la gestión de obras y servicios municipales.

Valdeavero pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad del Este, que presta servicios de recogida y tratamiento de residuos urbanos. Consta de 31 municipios.
- Mancomunidad Intermunicipal de Servicios Sociales 2016, que presta servicios sociales generales, desarrolla acciones tendentes a la prevención de la violencia de género, gestiona el desarrollo del plan de conciliación de la vida laboral y personal, desarrolla acciones tendentes a la promoción de la igualdad entre hombres y mujeres y ofrece asesoramiento técnico, jurídico y defensa. Forman parte de ella un total de 12 municipios.

En cuanto a equipamientos que ofrece el municipio, todos se encuentran en el casco urbano. En el ámbito deportivo, se encuentra un campo de futbol, un frontón y una pista deportiva. En el ámbito cultural, la Casa de Cultura Clara Campoamor.

Mancomunidades

Servicios públicos esenciales en el municipio

Fuente: Mancomunidades: Mancomunidades de municipios | Comunidad de Madrid; Servicios públicos: Nomecalles. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

1.3 Otros valores del territorio

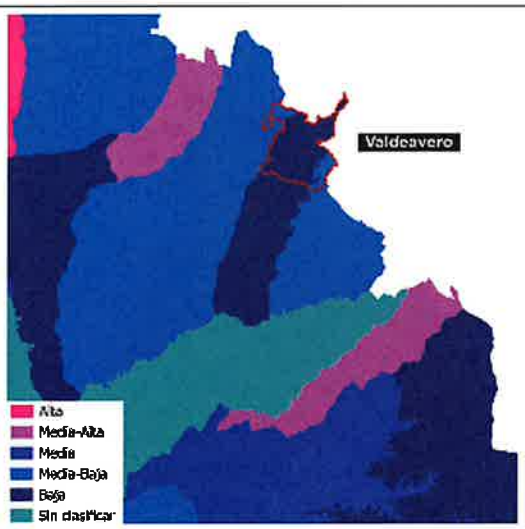
Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección sectorial.

1.3.1 Paisaje

Las Unidades del Paisaje son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1998. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma prioritaria el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el carácter general de la unidad en cuanto a relieve homogéneo, misma vegetación y uso o elementos antrópicos.

Cuencas hidrográficas

Unidades del paisaje



Fragilidad del paisaje

Calidad del paisaje

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

Valdeavero pertenece a la cuenca del Henares. Dentro del término municipal se distinguen 3 unidades del paisaje, siendo la que ocupa mayor superficie del término municipal la unidad "Arroyo de Camarmilla".

- **H-01 Ribatejada**, caracterizada por elementos como llanuras aluviales y terrazas: terrazas; interfluvios y vertientes: vertientes-glacis; cuestas y vertientes; barrancos y vaguadas; terrazas. En cuanto a la vegetación predominan los secanos; secanos con matorral/arboles; retamares; matorral acidófilo de pequeña talla y los espacios urbanos
- **H-02 Arroyo de Camarmilla**, caracterizada por elementos como llanuras aluviales y terrazas: terrazas; fondos de valle; Interfluvios y vertientes: vertientes-glacis; barrancos y vaguadas; terrazas. En cuanto a vegetación se encuentran secanos; regadíos; retamares y espacios urbanos.
- **H-05 Meco**, caracterizada por elementos como llanuras aluviales y terrazas: terrazas; glacis-terraza; Interfluvios y vertientes: taludes y escarpes; barrancos y vaguadas; terrazas. En cuanto a vegetación se encuentran secanos y regadíos.

La fragilidad del paisaje es de media – baja a baja, y su calidad media – baja.

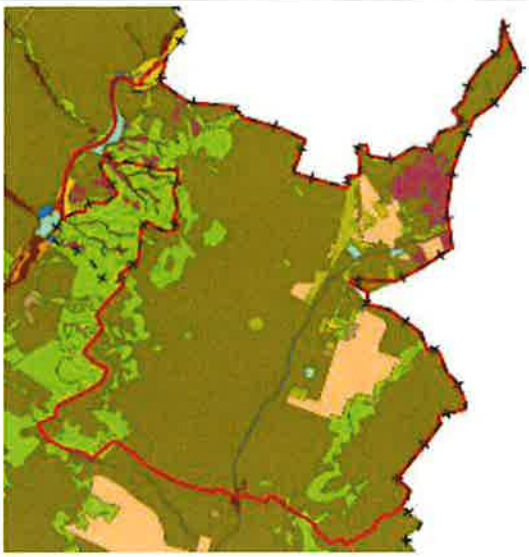
1.3.2 Sector primario

La **comarcalización agraria** vigente, parte del proyecto promovido por el Ministerio de Agricultura, donde se establecen 326 comarcas agrarias para todo el territorio español. Representan áreas con una cierta homogeneidad en su potencial productivo y sistemas de cultivo y aprovechamiento agrario, y en su desarrollo económico. Tienen relación con la aplicación de medidas de la Política Agraria Comunitaria (PAC). En la Comunidad de Madrid, existen 6 comarcas agrarias: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas.

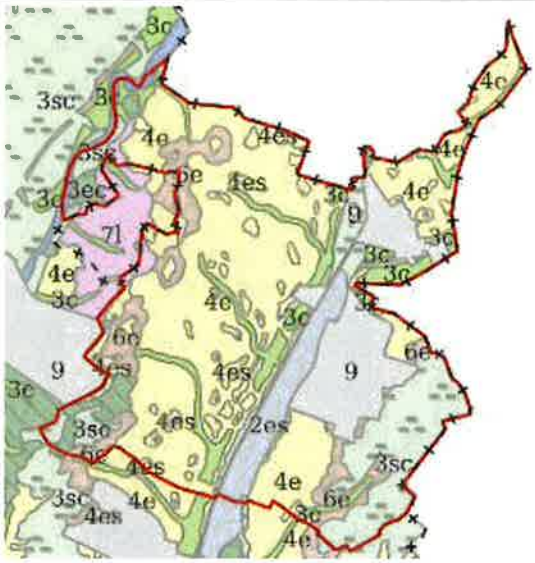
Valdeavero pertenece a la comarca agrícola **"Campiña".** Situada al este de la Comunidad de Madrid, se encuentra delimitada por los ríos Jarama y Henares. Su paisaje está formado por terrazas fluviales amplias y formas onduladas donde conviven los cultivos de secano como el cereal y, en menor cantidad, los cultivos de regadío de las vegas. Este paisaje marcadamente agrícola se está viendo transformado a uno más industrial en algunos municipios, consecuencia de la influencia del Corredor del Henares. Uno de los cultivos tradicionales y con cierta relevancia en la comarca es el garbanzo. El paisaje agrícola acoge también olivos y viñedos.

Comarcas forestales

Comarcas agrícolas



Mapa del terreno forestal de la CM



Clases agrológicas de la CM

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

Las **clases agrológicas** indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para generar cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la clase agrologica 2 ha sido revisada y afinada en el año 2012. Las clases que afectan a Valdeavero son las siguientes:

- Clase 9: Zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.
- Clase 7l, correspondiente a las tierras con limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales, con condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
- Clase 6e: Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales. Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
- Clase 5w: Tierras con bajo o nulo riesgo de erosión, pero con otras limitaciones, difíciles de eliminar, que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales. Riesgos de inundación o mal drenaje.
- Clase 4e: Tierras con limitaciones muy severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren complejas técnicas de manejo. Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados
    - 4es: Los suelos tienen algunas características adversas en la zona radicular.
- Clase 3c: Tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y /o requieren técnicas especiales de manejo. Desfavorables condiciones climáticas.
    - 3sc: Los suelos tienen algunas características adversas en la zona de desarrollo radical.
    - 3ec: Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
- Clase 2es: Tierras con limitaciones moderadas que reducen la gama de cultivos posibles o requieren simples técnicas de manejo. Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados. Suelos que tienen algunas características adversas en la zona de desarrollo radical.

Las **comarcas forestales** de la Comunidad de Madrid se definen en la Resolución 921/1995, de 10 de mayo, de distribución territorial en comarcas de la antigua Escala de Guardería Forestal, modificadas posteriormente por las órdenes 1004/2000, 3530/2001 y 4634/2006. Valdeavero pertenece a la comarca forestal de **6 - Alcalá de Henares**, con un total de 16.932 ha de superficie

forestal, lo que supone el 15,5% del territorio, del cual, el 36,7% está protegido.[6] El mapa del **terreno forestal** incluye información sobre el tipo de vegetación, tipo de uso y clasificación. En Valdeavero se puede observar que predomina en superficie el cultivo de secano herbáceo, el retamar, el pastizal y erial y el olivar.

1.3.3 Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de afección la Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En el Catálogo de bienes y espacios protegidos del Avance recoge los siguientes elementos:

	Nº elementos
Bien de interés cultural: Escudo heráldico (Palacio de Campoflorido)	1
Bienes de interés patrimonial	12
Yacimientos arqueológicos, incluyendo edificaciones	19
Elementos incluidos en el INPHIS[1] – Régimen general	15
Otros elementos incluidos en el catálogo de protección	13
Espacios públicos de interés.	6

Tabla 2 – Número de elementos protegidos por el Catálogo

[1] INPHIS – Base de datos que contiene información de todos los Bienes Inmuebles integrantes del patrimonio histórico, como la aplicación que la gestiona.

El patrimonio cultural de Valdeavero cuenta con un BIC (escudo heráldico del Palacio de Campoflorido), varios BIP y yacimientos arqueológicos documentados, sujetos a la protección de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

No se encuentran árboles singulares declarados por Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, aprobado por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo en Valdeavero.

El Avance trata la protección del Patrimonio Cultural en el apartado 4.7 de la Memoria de Ordenación; en el apartado 7.4 de la Normativa urbanística y en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos. Recoge "*determinaciones escritas y gráficas del PG sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.*"

Para fases posteriores de tramitación se deberá de tener en cuenta las condiciones y observaciones contenidas en los informes emitidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural y la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. (Ver Anexo II: Informes Sectoriales)

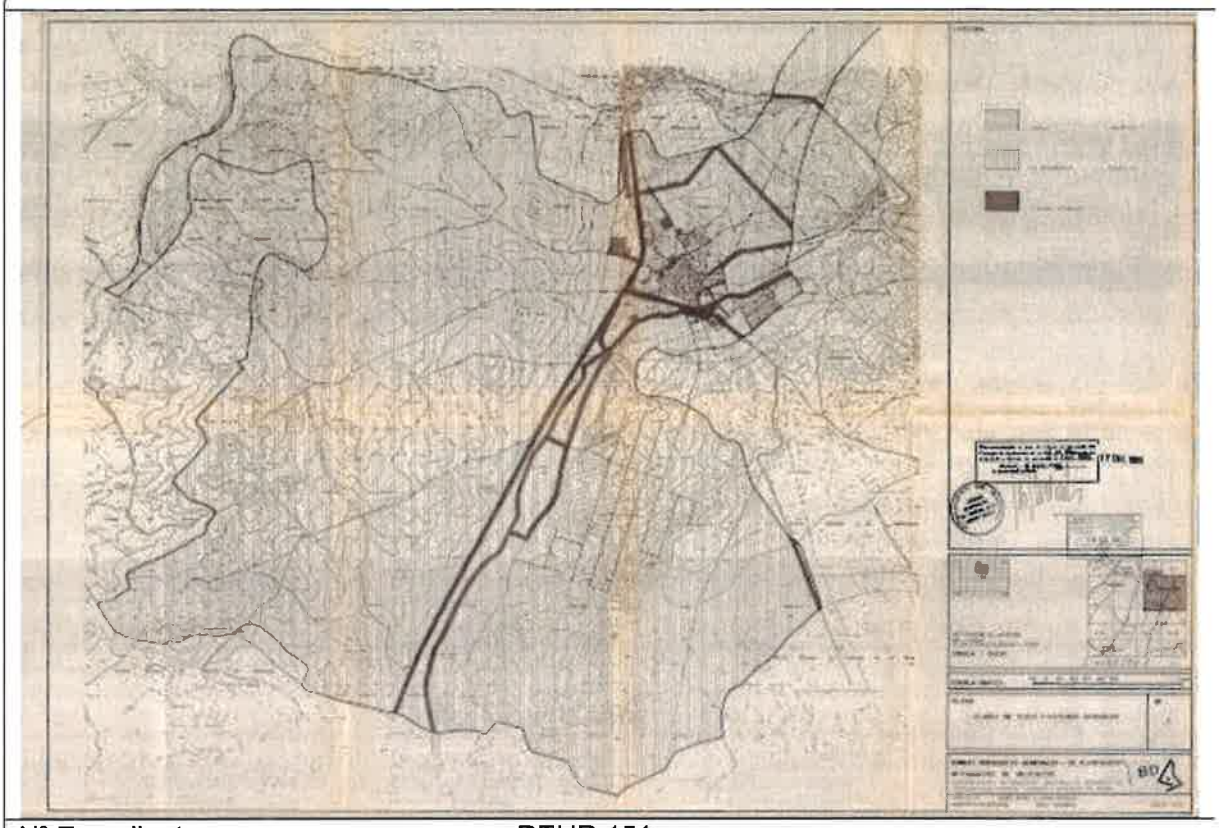
2. *PLANEAMIENTO VIGENTE*

El **planeamiento vigente en el término municipal de Valdeavero son las NNSS 86,** tras la anulación de las NNSS 96 por la sentencia 406/2002 del TSJ, ratificada por el TS en 2004.

El ayuntamiento no tuvo conocimiento formal de la sentencia y su ratificación hasta 2013, por lo que desde la aprobación de las NNSS 96 hasta su anulación, se desarrollaron las determinaciones y actuaciones de dicho plan durante un periodo de 18 años, en el que se consideraron plenamente eficaces. Tras su anulación, publicada en el BOCM en 2015, varias actuaciones han quedado en situación de fuera de ordenación. Por ello, se analizará tanto las NNSS 86 como las NNSS 96 como antecedentes a la nueva propuesta de PG.

[6] Área de Desarrollo del Plan Forestal. *Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Serie Técnica del Medio Natural Nº 1.* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Abril 2007.

MOD. 41. UNE A-4



Nº Expediente	REUR 151
Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Incidencia	Revisión
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	BOCM nº 14, 17/01/1986 Resolución de 18/09/2015. BOCM nº 240, 09/10/2015

Tabla 3 – Planeamiento originario NNSC

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Las NNSS 86 clasifican y estructuran el territorio municipal de Valdeavero en base a las siguientes determinaciones generales:

a) Clasificación del suelo en dos clases: urbano y no urbanizable

b) Definición de los sistemas generales de la estructura del territorio: SG de comunicaciones, SG de espacios libres y verdes, SG de equipamiento comunitario y SG de protección de instalaciones.

c) Asignación de usos y su intensidad por zonas.

De acuerdo a los planos de ordenación de las NNSS 86, el término municipal se dividía originariamente en las siguientes clases de suelo:

Clase y categoría	Ha	%
Suelo Urbano	48,05	2,57 %
Suelo Apto para Urbanizar	-	-
Suelo No Urbanizable Protegido	1.823,02	97,42 %
	1.871,07 ha	**100 %**

Tabla 4 – Clasificación NNSS 86 originaria. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.

Fuente: NNSS 86

Desde su aprobación definitiva, las NNSS han sufrido varias modificaciones, cuyo listado se detalla en la siguiente tabla:

Modificaciones	Documento	Acuerdo	F. BOCM
La Cardosa	Clave 151/01 de la Ley 9/1985: Cambio de clase de suelo de SNUP a SNUC.	Ac 827/88	20/01/1989
SAU 1 El Frontal	Cambio de SNUP a SUC como consecuencia de la sentencia del TSJM.	Orden 306/2016	10/03/2016
Modificación de delimitación UA b-6.2*	Modificación de la UA b-6.2, que fue dividida por las NNSS 96 en UA 15b y UA 16. La UA 16 no tuvo desarrollo. La MP resuelve la situación anómala tras la sentencia del TSJM.	Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento el 05/02/2019	22/02/2019

Tabla 5 – Modificaciones de Planeamiento aprobadas definitivamente vigentes

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

**En la Memoria de Información se establece que la MP está en tramitación en el momento de redacción del Avance. Actualmente la MP está aprobada definitivamente.*

De igual manera, se han aprobado definitivamente los instrumentos de desarrollo que se detallan a continuación:

Sector / Polígono		Doc.	Acuerdo	F. BOCM
La Cardosa	Aprobación definitiva del PONP. Clave 151/01 de la Ley 9/1985	PP	Ac 856/88	20/01/1989
SAU 1 El Frontal	Aprobación definitiva del PE de cambio de uso de la parcela municipal de "equipamiento deportivo" a "parcela de equipamiento, red local"	PE	Ac 36/2019	08/05/2019
Infraestructuras de evacuación del proyecto de plantas fotovoltaicas e infraestructuras de evacuación Proyecto Daganzo	Aprobación definitiva del PEI	PEI	Ac 13/2025	28/03/2025

Tabla 6 – Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Aplicando la Disposición Transitoria Primera: régimen urbanístico del suelo de la LSCM, se obtienen las siguientes superficies y porcentajes, las modificaciones puntuales y planeamiento de desarrollo:

	Clase de Suelo	m^2	%
SU	SUC	500.242,27	2,67%
	SUNC	-	-
SNUZ	SUZS	-	-
	SUZNS	8.778.239,74	46,91 %
SNUP		9.433.075,26	50,41 %

MOD. 41. UNE A-4

Total	**18.711.557,28**	**100%**

Tabla 7 – Clasificación del suelo aplicando la DT1 LSCM: superficies y porcentajes.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y SIT

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente

2.1.1 Suelo Urbano

En SU se plantean siete **zonas de ordenanza**, con las siguientes características:

Zona A	Protección especial	1,20 m^2c/m^2s
Zona B	Protección de Casco Consolidado	1,20 m^2c/m^2s
Zona C	Completación urbana	1,00 m^2c/m^2s
Zona D	Colonia urbana	0,70 m^2c/m^2s
Zona E	Ciudad Jardín	0,45 m^2c/m^2s
Zona F	Transición urbano – rústica	0,50 m^2c/m^2s
Zona G	Industria Agropecuaria	0,35 m^2c/m^2s
Zona L	Equipamientos sistemas generales	-
Zona K	Instalaciones deportivas recreativas	-
Zona J	Áreas libres	-

Tabla 8 – Características de las zonas de ordenanza.

Fuente: NNSS 86

Figura 5 – División del suelo en polígonos según NNSC 86

Fuente: GDUR

Se establecen en suelo urbano dos tipos de "**áreas especiales de actuación**": el área de PE de Ordenación de Recintos con carácter ambiental (a1) y las áreas de actuación de gestión conjunta (b1 – 10):

	Áreas de Actuación	Uso	Zona
a1	Conjunto de Palacio y entorno		G
b1	Área de industria agropecuaria	Industria agropecuaria	G
b2	Área cementerio	Reparto de cargas para consecución de un espacio urbano	L / C
b3	Área frente a las antiguas escuelas	Completación urbana	L / C
b4 y b5	Áreas de industria pecuaria junto al río	Industria agropecuaria	G / J
b6	Área de ciudad jardín sur	Desarrollo de infraestructura y áreas libres	E
b7	Área sur de colonia urbana	Reparto de aprovechamiento y cesión de viales	D
b8 y b9	Áreas norte	Reparto de cargas en cuanto a cesión de viales y costeamiento de infraestructuras	E / D / C
b10	Manzana 27	Obtención de un paseo arbolado sobre la antigua barbacana de Palacio	C / J

Tabla 9 – Áreas especiales de actuación y áreas de actuación de gestión conjunta

Fuente: NNSS 86

2.1.2 Suelo No Urbanizable Común y Protegido

Las NNSS 86 se establecen las siguientes **categorías para el suelo no urbanizable** en los planos de "estructura orgánica del territorio":

- Rústico común
- Protección de medio natural, vistas y cauces fluviales
- Protección Especial Agropecuaria
- Protección de Conjuntos de nivel Arquitectónico.

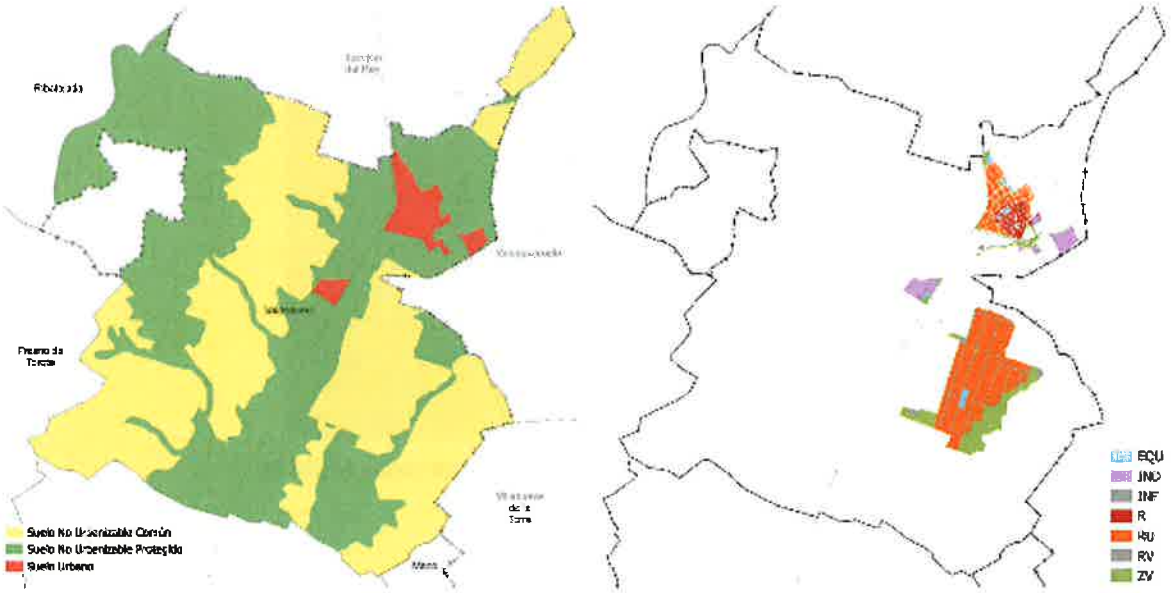
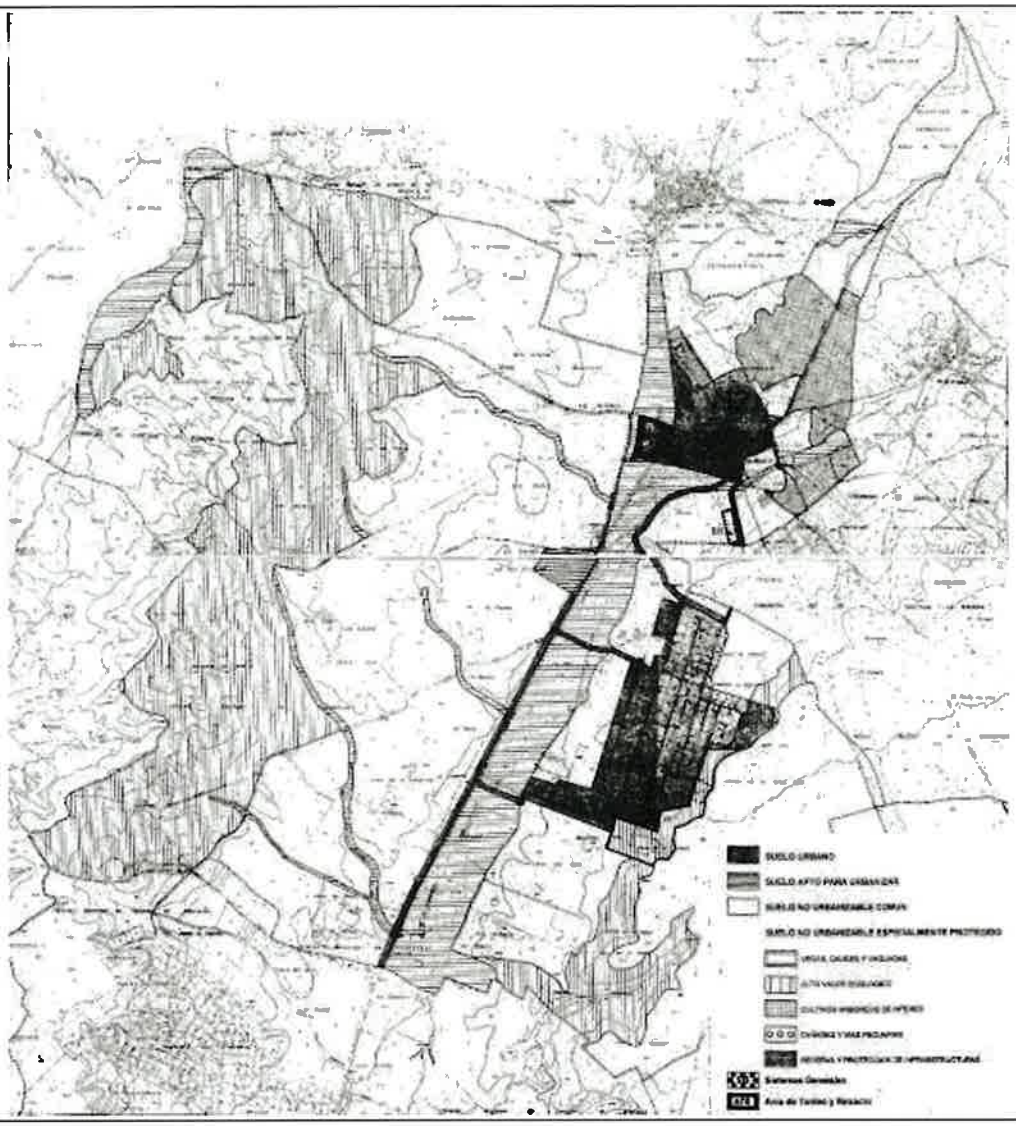


Figura 6 – Clasificación del suelo vigente y ordenanzas de aplicación (NNSS 86 y modificaciones)

Fuente: Elaboración propia a partir del SIT

2.2 NNSS 96 (Anulado por sentencia)

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1996



Nº Expediente	REUR 29042
Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Incidencia	Revisión
Fase de tramitación	Aprobación definitiva – Anulado por Sentencia
Acuerdo de aprobación definitiva Corrección de errores	Ac. 511/95 BOCM nº 30 del 05/02/1996 Ac. 234/96 BOCM nº 255 del 20/09/1996
Periodo de vigencia	1996 – 2015. Anulado por Sentencia en 2004. Publicación de la sentencia en 2015

Tabla 10 – Planeamiento NNSS 96

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Las NNSS 96 proponían la división del suelo en las siguientes clases:

- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Apto para Urbanizar
- Suelo No urbanizable
    - Suelo No urbanizable común
    - Suelo No urbanizable especialmente protegido (SNUEP)

- Valor ecológico
- Vegas, cauces y vaguadas
- Cultivos arbóreos de interés
- Cañadas y vías pecuarias
- Reserva de infraestructuras

Clase	Categoría		Ha	%	LSCM*
Suelo Urbano	Consolidado		16,80	0,90%	SUC
	UE		103	5,50 %	SUNC
Suelo Apto para urbanizar	Industrial		7,27	0,39 %	SUZS
Suelo No urbanizable	Común		991.89 **	53,01 %	SUZNS
	Especialmente protegido	Valor ecológico	513,21	27,43 %	SNUP
		Vegas, cauces y vaguadas	170,53	9,11 %	
		Cultivos arbóreos	51,3	2,74 %	
		Reserva de infraestructuras	17,07	0,91 %	
		Total	*1.871,1*	*100 %*	

Tabla 11 – Clasificación NNSS 96. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.
Fuente: GDUR: Memoria Justificativa NNSS 96
**Equivalencia a la LSCM según DT1*
*** Calculado por diferencia del total del suelo menos el resto de clases.*

Aplicando la Disposición Transitoria Primera: régimen urbanístico del suelo de la LSCM, se obtienen las siguientes superficies y porcentajes:

	Clase de Suelo	Ha		%
SU	SUC	16,80	0,90 %	6,40 %
	SUNC	103	5,50 %	
SNUZ	SUZS	7,27	0,39 %	0,39 %
	SUZNS	991.89	53,01 %	93,21 %
SNUP		752,11	40,20 %	
	Total	*1.871,1*		*100 %*

Tabla 12 – Clasificación del suelo aplicando la DT1 LSCM: superficies y porcentajes.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y SIT

Tras su aprobación, de acuerdo con la base de datos de GDUR (Gestor Documental de Urbanismo) se producen las siguientes modificaciones puntuales:

- **Modificación Puntual 1**, aprobada definitivamente el 04/02/1999 y publicada en el BOCM nº 64 el 17/03/1999, consistente en:
  - "1º. Reordenación y ampliación del SG oeste de la carretera M-119 a Camarma de Esteruelas. La modificación cambia la clasificación del SNUP vegas, cauces y vaguadas a SG para usos de equipamiento público deportivo y espacio libre – zona verde:
    - *Superficie total del ámbito: 88.040 m2, divido en dos zonas al cruzarle en dirección este – oeste el camino de Ribatejada. La totalidad de los terrenos pertenece al patrimonio municipal.*
      - *Zona norte: 35.520 m², correspondiente al antiguo campo de futbol*
      - *Zona sur: 55.520 m², servidumbre del Canal de Isabel II y la plaza de toros municipal*
    - *Planeamiento vigente:*
      - *Superficie de 57.200 m²: Sistemas Generales para usos deportivos e infraestructuras y para zonas verdes*

- *Resto del ámbito: 30.840 m²; SNUP de Vegas, cauces y vaguadas.*
  - *Propuesta: implantación en régimen de concesión de instalaciones deportivas: 30.051 m² de suelo, complementado con locales de 235 m² superficie de suelo.*
- 2º. Cambio de clasificación de una parte del solar público anejo a la sede del centro escolar de Valdeavero. La modificación cambia la calificación de una parte de un solar de Equipamiento Público y pasa a ser Zona Verde y Residencial. Define una nueva unidad de ejecución (UE – 29)

Figura 7 – Planos de ordenación anterior (izquierda) y posterior (derecha) a la MP 1.

Fuente: GDUR – Gestor Documental de Urbanismo

-**Modificación puntual 2**, aprobada definitivamente el 04/10/2000 y publicada en el BOCM nº 274 el 17/11/2000, consistente en el intercambio de la calificación urbanística de una parcela de la UE – 2a calificada como Zona Verde, que pasa a calificarse como Equipamiento, por un terreno incluido en el SG de Equipamiento situado al oeste del núcleo entre la M-119 y el arroyo Camarmilla que pasa a calificarse como Zona Verde. El SG del que forma parte el terreno fue objeto de la MP anterior:

- *"El objeto de la modificación es el intercambio en la calificación urbanística de dos terrenos, ambos de idéntica superficie y cuya titularidad en los dos casos es municipal. Dichos terrenos están situados en los siguientes ámbitos:*
  - *Parcela incluida en la Unidad de Ejecución UE-2a en SU. El terreno afectado por la MP de forma trapezoidal y con una superficie de 1.200 m2, constituye una parcela calificada como Zona Verde de Dominio y Uso Público. Linda con viario público por dos de sus lados contiguos y se encuentra libre de edificaciones. La UE tiene proyecto de reparcelación aprobado.*
  - *Terreno incluido en el SG Equipamiento Escolar, Deportivo, Social e Infraestructuras. Dicho SG se sitúa al oeste del núcleo, entre la carretera M-119 y el Arroyo Camarmilla.*

  La justificación de la MP que hace el Ayuntamiento de Valdeavero es el interés que tiene en la construcción de un consultorio médico de carácter público [...]. "

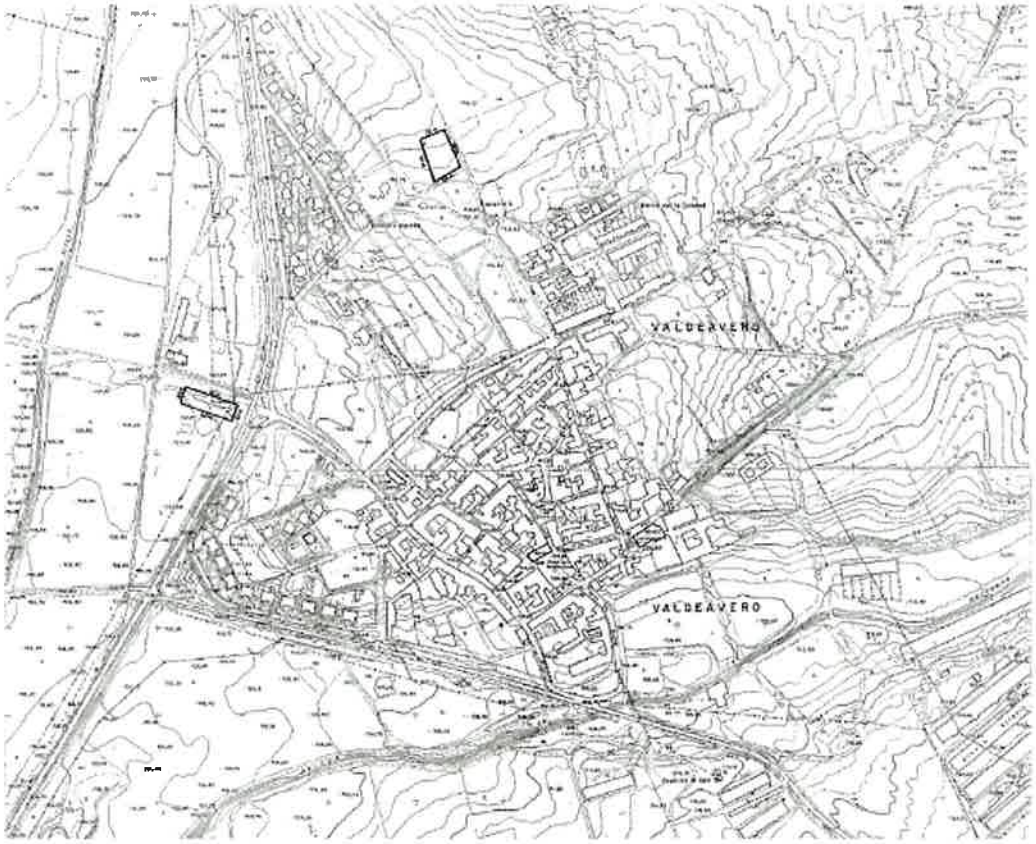


Figura 8 – Parcelas involucradas en la modificación

Fuente: GDUR – Gestor Documental de Urbanismo

2.2.1 Suelo Urbano

En el Título VI de las NNSS 96 se establecen las Normas Particulares para el Suelo Urbano. Se plantean las siguientes **zonas de ordenanza**:

Casco Antiguo	
Ensanche	
Colonia Unifamiliar	Grado 1 Unifamiliar Intensiva
	Grado 2 Unifamiliar Extensiva
Ciudad Jardín	
Vivienda Rurbana	
Vivienda Taller	
Industria en polígono	Grado 1 Nave Nido
	Grado 2 Nave Pareada
	Grado 3 Nave Exenta
	Grado 4 Industria especial
Parques y zonas verdes	
Equipamiento	

Tabla 13 – Zonas de ordenanza.

Fuente: NNSS 96

Se delimitan diferentes **unidades de gestión** para el desarrollo del suelo urbano a través de unidades de ejecución, actuaciones directas y actuaciones complementarias.

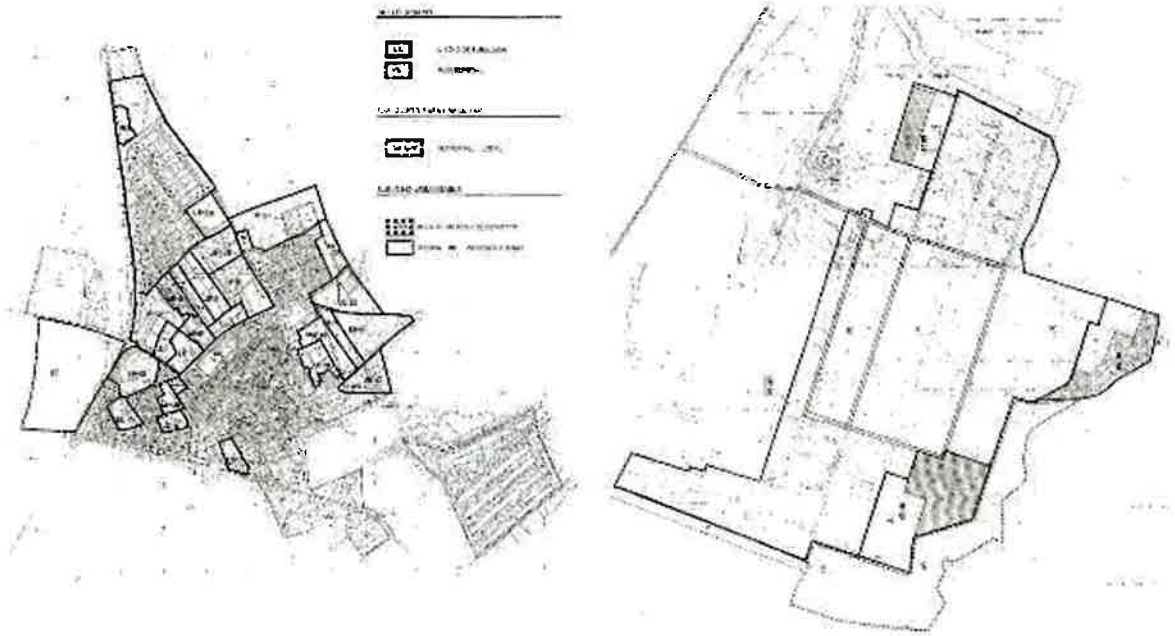


Figura 9 – Unidades de Ejecución de Suelo Urbano

Fuente: NNSS 96

	Unidad de Ejecución	ha	Edificabilidad Bruta [m²/m²]	Ordenanza	Grado de Ejecución	Nº Viv.
UE 1	Raya Guadalajara	5,58	0,3	Ciudad Jardín	Desarrollada	67
UE 2a	C/ Palomar Norte	0,59	0,25	Ciudad Jardín	Desarrollada	7
UE 2b	C/ Palomar Sur	0,82	0,25	Colonia Unifamiliar G1 y 2	Iniciada y paralizada	12
UE 3	Prado Palomar	0,51	0,3	Colonia Unifamiliar G2	Desarrollada	6
UE 4	C/ Soledad Oeste	1,13	*	Ensanche, Colonia Unifamiliar G1	Desarrollada	68
UE 5	Entorno depósito	0,76	0,4	Colonia Unifamiliar G1 y 2	Desarrollada	17
UE 6	S. Sebastián Norte	0,37	*	Ensanche	Desarrollada	28
UE 7	Bº Palomar Este	0,43	0,4	Colonia Unifamiliar G1 y 2	Desarrollada	9
UE 8	Barrio Palomar	0,43	0,4	Colonia Unifamiliar G1	Desarrollada	9
UE 9	C/ San Sebastián	0,36	*	Ensanche, Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	21
UE 10	Gº Maroto - San Sebastián	0,36	*	Ensanche, Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	28
UE 11	Gº Maroto Norte	0,33	0,4	Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	7
UE 12	Puerta Valdeavero Norte	1,2	0,4	Colonia Unifamiliar G1 y 2	No Desarrollada	26
UE 13	Puerta Valdeavero Sur	0,98	0,4	Colonia Unifamiliar G2	No Desarrollada	21
UE 14	Bº Floridablanca	0,37	0,4	Colonia Unifamiliar G2	No Desarrollada	8
UE 15a	C/ Calvo Norte	0,1	*	Ensanche	Desarrollada	6
UE 15b	C/ Calvo Sur	0,29	0,35	Colonia Unifamiliar G2	Desarrollada	6
UE 16	Molino Viejo	0,25	0,4	Colonia Unifamiliar G2	En desarrollo	6

MOD. 41. UNE A-4

UE 17	Con Ctra. Azuqueca	0,31	0,5	Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	8
UE 18	Cº Valdeaveruelo Oeste	0,55	*	Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	19
UE 19	Cº Valdeaveruelo Centro	0,72	0,4	Colonia Unifamiliar G1	Desarrollada	16
UE 20	Cº Valdeaveruelo Este	0,45	0,2	Ciudad Jardín	No Desarrollada	5
UE 21	Cº Valdeaveruelo Norte	1,21	0,2	Ciudad Jardín	No Desarrollada	15
UE 22	C/ Villegas	1,1	0,3	Ciudad Jardín	No Desarrollada	13
UE 23	Soledad Este	0,6	0,4	Colonia Unifamiliar G1	No Desarrollada	13
UE 24	Soledad Norte	1,88	0,3	Ciudad Jardín	No Desarrollada	22
UE 25	Palomar de Palacio	0,78	0,9	Ensanche	Desarrollada	23
UE 26	La Cardosa	73,42	*	Vivienda urbana	En Desarrollo	229
UE 27	Ampliación La Cardosa	7	*	Vivienda urbana	No Desarrollada	16
UE 28	Entre núcleos	7,5	*	Vivienda urbana	Desarrollada	17
UE 29	Calle San Sebastián	0,13	*		No Desarrollada	5

Tabla 14 – Unidades de Ejecución en SU. * Derivada de Ordenanza

Fuente: NNSS 96 y Memoria de Ordenación – 4.2.2.3 Unidades de Actuación en Suelo Urbano

2.2.2 Suelo Apto para Urbanizar

Las NNSS 96 establecen el desarrollo de un único sector:

	Ámbito	**Ordenanza asociada**	**Uso Predominante**	**Edif. Bruta [m²/m²]**	**Superficie [Ha]**
SAU i	El Frontal	Industria en Polígono	Industria y Almacén	0,5	7,27

Tabla 15 – Características de los Sectores en Suelo Apto para Urbanizar

Fuente: NNSS 96

Figura 10 – Zonificación Sector Industrial El Frontal

Fuente: SIT y GDUR

2.2.3 Suelo No Urbanizable

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Especialmente protegido, correspondiendo a los de mayor valor del municipio. Se divide en:
  - Valor ecológico
  - Vegas, cauces y vaguadas
  - Cultivos arbóreos de interés
  - Cañadas y vías pecuarias
  - Reserva y protección de infraestructuras
- No urbanizable común, que debe ser soporte de todas aquellas actividades, además de las propiamente agropecuarias, que no tienen cabida en suelo urbano o urbanizable. Las NNSS 96 realizan además un catálogo de instalaciones en SNUP.

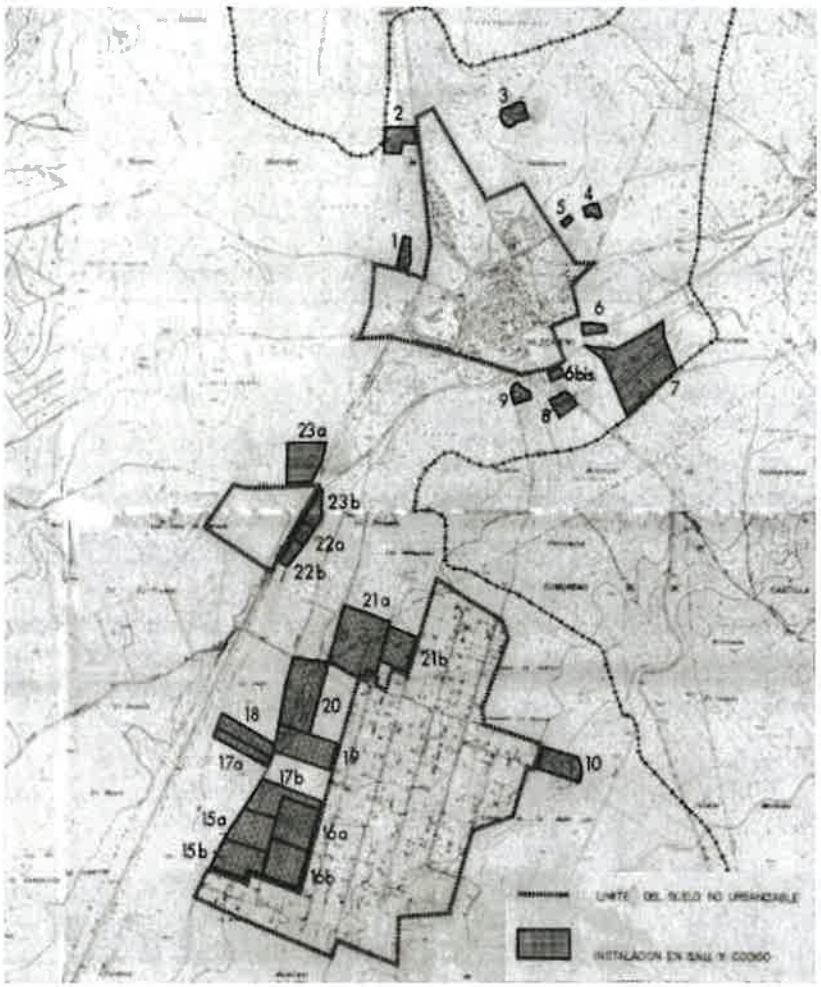


Figura 11 – Instalaciones en SNUP

2.3 Sentencias del TSJM y TS

Las NNSS 96 fueron anuladas por la Sentencia 406/2002 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) el 04/04/2002. Dicha anulación se ratifica en la sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 11/11/2004.

En el Avance se describen los motivos por los que el TSJM estima el recurso y anula las NNSS 96:

3. ***"Delimitación de las UE 26 y 27 en la Urbanización la Cardosa**. La UE-27 se crea con el fin de habilitar la obtención de una serie de dotaciones públicas, que se dimensionaban para satisfacer no sólo las necesidades de las viviendas de su ámbito sino también las de la*

MOD. 41. UNE A-4

colindante UE-26, coincidente con la parte consolidada de la urbanización La Cardosa. Según la sentencia, ello infringiría la regulación legal vigente en la fecha de aprobación definitiva de las NNSS-96, que establecía la obligación de que cada unidad incluyera la totalidad de terrenos destinados a dotaciones públicas de cesión obligatoria que le correspondiera.

4. *La **ausencia del preceptivo Estudio Económico – Financiero** entre la documentación de las NNSS. Parece evidente que esta cuestión se plantea en el recurso de forma complementaria para garantizar una sentencia anulatoria, siendo el motivo principal del recurso las determinaciones que afectan directamente a las parcelas de la recurrente en la UE-27.*

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

El 09/10/2015 se publica en el BOCM nº 240 la Resolución del 18/09/2015 del Director General de Urbanismo, anulando las NNSS 96 y recuperando automáticamente la vigencia las NNSS 86. Por lo tanto, desde 1996 hasta 2015 el municipio ejecuta un plan anulado (incluidas sus modificaciones puntuales de las NNSS 96), dejando sin cobertura jurídica todo lo desarrollado en ese periodo temporal.

Quedan además suspendidos por efecto de la sentencia los siguientes documentos:

-Resolución de 13 de agosto de 2001, de la Secretaría General Técnica, por la que se hace público acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo al **Plan Parcial del Sector SAU-I "El Frontal"**, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdeavero, promovido por "Avance Urbano, Sociedad Limitada" (Ac. 235/01).

"El expediente tiene por objeto la ordenación detallada del Sector SAU-I "El Frontal" de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdeavero [...].

Su justificación, según la Memoria del documento técnico del Plan Parcial, sigue los objetivos establecidos por el planeamiento general para el sector, y se basa en:

- *Crear un polígono industrial en el término municipal de Valdeavero, constituyendo la totalidad del suelo vacante industrial del municipio.*
- *Posibilitar la implantación de industrias que diversifiquen la economía local a través de diferentes tipologías edificatorias para este uso.*
- *Con la localización prevista, respetar el perfil del núcleo histórico de Valdeavero. "*

Figura 12 – Plan Parcial del Sector Industrial "El Frontal": Zonificación y usos pormenorizados

Fuente: SIT

-Resolución de 13 de agosto de 2001, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo al **Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras "Obras de saneamiento y depuración de la cuenca de los ríos Henares, Pantueña y Tajo (Ribatejada, Los Santos de la Humosa, Estremera, Fresno de Torote, Pozuelo del Rey, Fuentidueña de Tajo, Valdeavero, Brea de Tajo y Villamanrique de Tajo), comprendidas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración del 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid"** en el término municipal de Valdeavero, promovido por el Canal de Isabel II (Ac. 234/01).

2.4 Situación urbanística de la urbanización "La Cardosa"

La Cardosa es una urbanización situada al sur del término municipal y con acceso desde la carretera M-119. Su construcción se inició en 1980 y se incluye en el Anexo único de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid.

Tras los varios intentos de regularización y numerosos documentos normativos anulados, el propio Ayuntamiento de Valdeavero ha redactado un "*Resumen de la situación de La Cardosa*".[7]

[7] Situación urbanística | Ayuntamiento de Valdeavero

Figura 13 – Ortofotos en el ámbito de la urbanización de La Cardosa en 1980 y 1984

Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

En 1980 comienza la parcelación de la finca matriz de La Cardosa sobre suelos clasificados como rústicos por las NNSS 1976 (planeamiento originario de COPLACO). El Catálogo de Urbanizaciones Ilegales de 1984 describía de la siguiente manera la morfología y tipología:

> *"Parcelación de gran tamaño que integra dos tipologías parcelarias claramente diferenciadas: una de 2.500 / 3.000 m² sobre una trama de viario ortogonal y otra de parcelas superiores a los 25.000 m² que ocupan los bordes Este y Oeste. La parcelación ocupa un terreno sumamente accidentado que no ha sido tenido en cuenta en el trazado viario."*

En cuanto al grado de consolidación, establece un *alto grado de consolidación con más del 70% de las parcelas con algún tipo de uso y cerca del 50% edificado.*

Superficie de actuación	**138 ha (finca matriz)**
Fecha de iniciación	1980
Nº de parcelas	249
Parcela predominante	2.500 a 3.000 m²
Clasificación urbanística	Suelo rústico
Referencia catastral	Secano – Polígono 1 parcela 60

Tabla 16 – Datos sobre La Cardosa

Fuente: Catálogo de Urbanizaciones Ilegales (1984)

Ya en el 09/04/1984 se registran 255 segregaciones. No consta autorización para la segregación ni urbanización. Consta licencia para "alumbramiento de aguas" (parcelación) del 30/03/1981. Consta licencia para la edificación de una nave del 28/07/1983.

La ficha del Catálogo describe los siguientes servicios urbanísticos:

- *"Agua: Sondeo de 120 m con caudal de 22 L/s. Red de distribución. Depósito regulador por gravedad. Pozos en alguna parcela.*
- *Energía: Carecen de suministro general. Utilizan baterías, gas y generadores y placas solares.*
- *Viales: de tierra*
- *Alumbrado público: no existe*
- *Saneamiento: pozos negros y fosas sépticas."*

MOD. 41. UNE A-4

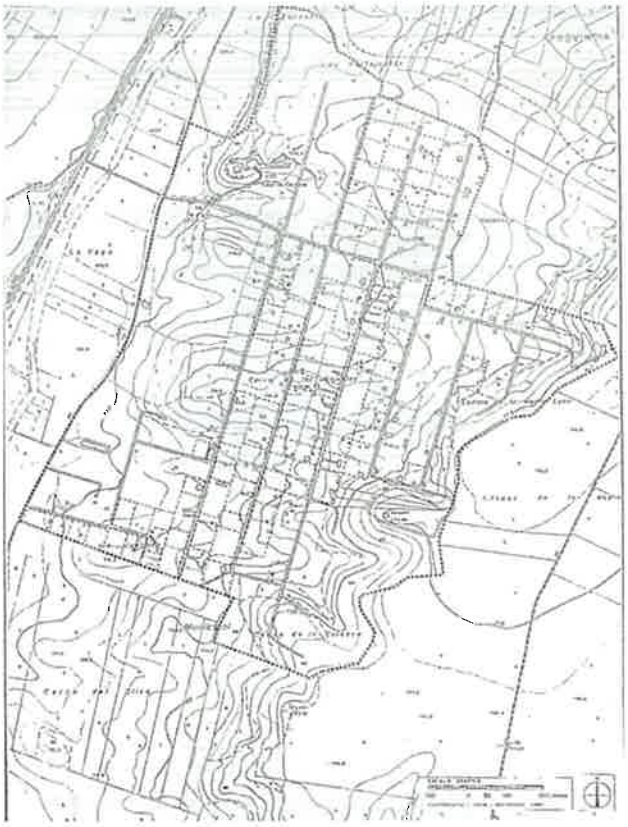


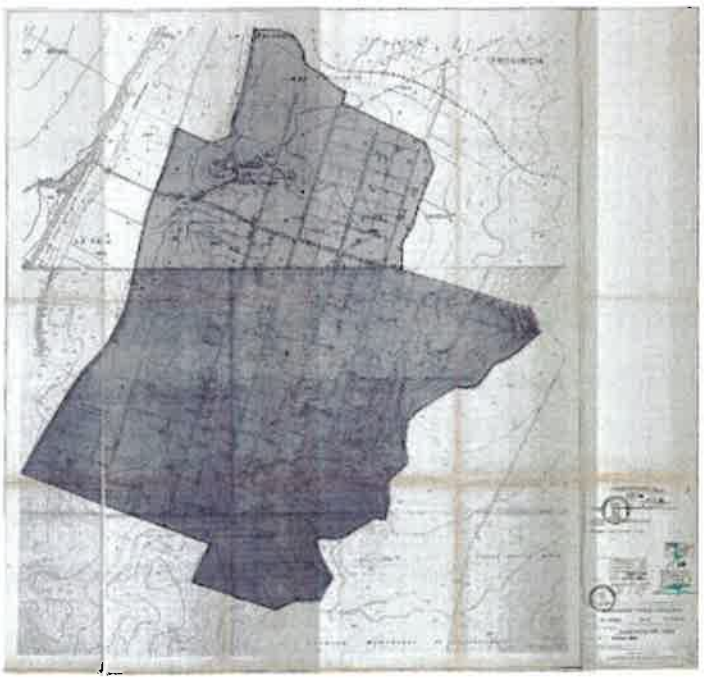
Figura 14 – Cartografía de La Cardosa

Fuente: Catálogo de Urbanizaciones Ilegales (1984)

La Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid recoge en su Anexo único con clave 156.1 este ámbito, posibilitando su legalización mediante un Plan de Ordenación del Núcleo de Población (PONP)

En 1986 se aprueban las mencionadas Normas Subsidiarias actualmente vigentes. En ellas se clasifican los terrenos de La Cardosa como **Suelo No Urbanizable** en las categorías de común, con protección especial agropecuaria y con protección de conjuntos de nivel arquitectónico.

En **1988** se realiza una modificación de las normas subsidiarias (Ac. 827/88 BOCM 20/01/1989), clasificando el suelo del ámbito de La Cardosa como Suelo No Urbanizable Común, y se fija su posterior regulación a través del PONP.



MOD. 41. UNE A-4

Figura 15 – Plano de Ordenación de la modificación de las NNSS 86

Fuente: GDUR

El acuerdo justifica de la siguiente manera la conveniencia y oportunidad de acometer la regulación:

"La conveniencia de acometer la regulación de esta actuación se deduce de la necesidad de reconducir urbanísticamente el proceso ilegal iniciado, toda vez que el estado actual de la urbanización impide la restauración de estos suelos, por su grado de consolidación de la edificación y por la degradación de las características naturales de estos suelos, debida a la actividad constructiva.

Así, de acuerdo con el art. 9 de la Ley Especial [9/1985 para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales], parece procedente la inclusión del ámbito en la clase de Suelo No Urbanizable Común, modificando las NNSS vigentes en el municipio de Valdeavero que clasifican esta finca como suelo No Urbanizable de Medio Natural, Vistas y Cauces Fluviales en la mayor parte de su superficie, y el resto en tres zonas de Suelo No Urbanizable: Común, con Protección Especial Agropecuaria y con Protección de Conjuntos de Nivel Arquitectónico, respectivamente.

La supresión de la protección especial se basa en que de hecho, dada la consolidación existente de la actuación urbanística ilegal, no parece posible la restauración del medio físico, lo que aconseja incluir estos suelos en la categoría de No Urbanizable Común, con el fin de abrir el camino de la regularización a través de un Plan de Ordenación del Núcleo de Población."

El 20/01/1989 se publica en el BOCM el acuerdo 856/88 de aprobación del **Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP),** que

"[...] pretende conseguir un objetivo básico de preservación del medio natural tanto en el propio ámbito de la parcelación, limitando el número de edificaciones / construcciones futuras y estableciendo la forestación de las áreas de topografía más accidentada, como fuera del ámbito de la parcelación, estableciendo el necesario control de vertidos de aguas residuales, atenuando el impacto visual de la misma a través de la plantación de arbolado en las áreas no edificables, etc."

El PONP 1988 describe la situación de La Cardosa en los siguientes términos:

"De la edificación existente una gran mayoría de las viviendas son de autoconstrucción de pequeño tamaño y con dotaciones suficientes de servicios higiénicos.

Existen algunas construcciones para uso no residencial, como naves, almacenes agrícolas, albercas, etc.

Junto al uso residencial se da el uso agrícola, existiendo cultivos de intensidad apreciable en la mayor parte de las parcelas (más de 1.000 m²). La construcción de albercas de riego está generalizada.

El grado de consolidación es alto existiendo en el momento de la regularización:

Edificaciones terminadas	***51***
Edificios en construcción	*15*
Chamizos y casetas	*55*
Naves	*5*

Que supone un total del 87% del suelo total previsto en la promoción ilegal."

En cuanto a los servicios urbanísticos disponibles en el momento, el PONP recoge sus condiciones:

- *"Viario: La urbanización dispone de viales de tierra. Su estructura es ortogonal, a partir del acceso de entrada; existiendo fondos de sacos en los viarios que dan acceso a las parcelas que limitan con las lindes de la finca.*
- *Agua: Existe un pozo de captación con un caudal de 22 L/s, con depósito regulador por gravedad; así como una red de distribución. Independientemente, existen pozos en algunas parcelas.*
- *Saneamiento: No existe red de saneamiento, sino pozos negros y fosas sépticas individuales.*

MOD. 41. UNE A-4

- *Energía eléctrica: Carece de suministro general. Se abastecen con baterías, gas y generadores y placas solares.*
- *No existe alumbrado público. "*

Figura 16 – Propuesta de clasificación
Fuente: PONP

A fecha de redacción del PONP se registran 228 segregaciones con tamaño de parcela entre 2.500 y 4.500 m², 18 con superficie de más de 25.000 m² y otras 7 a nombre de la promotora.

Ordenanza	**Superficie (m²)**
Suelo privado	
Residencial agropecuario	732.534
Suelo público	
Espacio libre arbolado	224.800
Dotaciones	13.160
Viario rodado	54.952
Viario peatonal	240
Servicios urbanísticos	13.814
Total cesiones	306.965
Total	**1.039.500**

Tabla 17 – Cuadro de superficies

Fuente: PONP

Nº máximo de parcelas	149
Parcela mínima	2.500 m²
Frente mínimo de parcela	20 m

Tabla 18 – Condiciones de parcelación

Fuente: PONP

MOD. 41. UNE A-4

Edificabilidad	0,1 m^2/m^2
Superficie máxima edificable	200 m^2
Altura máxima	2 plantas (Baja + 1) 6 m

Tabla 19 – Condiciones para las edificaciones.

Fuente: PONP

Se establece, además, la plantación de arbolado mínima del 25% de la parcela.

El deber de conservación corresponde a los particulares que deberán de transformar la entidad urbanística de gestión en entidad de conservación.

El PONP incluye entre las obligaciones de los propietarios la redacción de un proyecto de obras que *"se desarrollarán mediante un proyecto único que defina las infraestructuras con suficiente dado de detalle. [...]. De las infraestructuras que en el momento de redacción del Proyecto estuvieran ya ejecutadas total o parcialmente se realizará peritaje por técnico competente, incorporándose a este Proyecto de Obras. En la redacción del proyecto de obras se incluirá el levantamiento de las infraestructuras y demolición de todo tipo de edificaciones ubicadas en la zona de cesión."*

El PONP establece un plan en dos etapas en 12 y 24 meses respectivamente para la aprobación definitiva de los Proyectos de Obras. Según el Ayuntamiento de Valdeavero[8] *"nunca se presenta ante el Ayuntamiento el Proyecto de Obras que dice este acuerdo. Se ceden terrenos por la mayoría [de propietarios] pero no de todos y se realizan obras que no han sido previamente aprobadas por el Ayuntamiento. Pasan los tres años de plazo que se firman en el acuerdo para a ver las obras y no se recepciona la urbanización porque los parcelistas no han cumplido el acuerdo firmado con el Ayuntamiento y la Comunidad [de Madrid]."*

La Memoria de Información del Avance de PG recoge las siguientes características básicas del PONP:

- *"Previsión de nuevos caminos transversales perpendiculares a los caminos longitudinales existentes, conformando un sistema en damero que elimine los fondos de saco.*
- *Previsión de una gran zona verde en el límite suroeste, en las laderas del Cerro de la Cubera, proponiendo la repoblación forestal como modo de atenuar el impacto visual de la urbanización sobre el entorno y de posibilitar el uso de dicho espacio topográficamente dominante como área de ocio.*
- *Creación de un área dotacional y de servicios en el interior de la urbanización, en el entronque con los nuevos viarios transversales previstos.*
- *Creación de una pequeña área dotacional y de espacio libre en el entorno de la ermita situada en el acceso a la urbanización.*
- *Localización de una depuradora previa a los vertidos al Arroyo Camarmilla.*
- *Realización de las redes de saneamiento, abastecimiento y alumbrado con cargo a los propietarios.*
- *Condiciones de parcelación y edificación:*
    - *Parcela mínima: 2.500 m2*
    - *Ocupación máxima: 10%*
    - *Edificabilidad máxima: 0,1 m^2c/m^2s"*

En 1996 el Ayuntamiento ejerce su potestad de Revisión de Planeamiento aprobando las **NNSS 96** (posteriormente anuladas por sentencia). Dichas normas establecen entre sus objetivos *"dar soluciones a situaciones urbanísticas enquistadas (Urbanización Catalogada "La Cardosa") y reconsiderar el peso dado con anterioridad a algunos de los criterios básicos caracterizadores del futuro desarrollo (especialización agrícola del municipio)."*

Las NNSS 96 clasifican el entorno de La Cardosa como **suelo urbano consolidado pendiente de realizar obras de urbanización.** Tras la aprobación provisional, elevadas las NNSS a la Comunidad

[8] Situación urbanística | Ayuntamiento de Valdeavero

de Madrid para su aprobación definitiva, el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de 7 de julio de 1995, resolvió aplazar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento entre tanto no fueran subsanadas una serie de deficiencias. Entre ellas se señaló que debía ampliarse el ámbito del suelo urbano en "La Cardosa", con el objetivo de obtener suelo para dotaciones en dicha zona con un mínimo de 7 ha, evitando afectar a terrenos no incluidos en el PONP. Se establecen por tanto tres Unidades de Ejecución: UE – 26 La Cardosa; UE – 27 Ampliación de La Cardosa y UE – 28 Entre núcleos, todas con ordenanza de "vivienda rurbana". El ámbito se reduce sensiblemente con respecto al PONP *"al excluirse zonas que aún no habían sido ocupadas o topográficamente desfavorables."*

En la Memoria Justificativa de las NNSS 96 se argumenta la inclusión de La Cardosa en esta clase de suelo en los siguientes términos:

> *"[...] como nueva gran área de Suelo Urbano se contempla la regularización de la parcelación catalogada La Cardosa a la cual, en función tanto de las garantías acordadas con los parcelistas para su total desarrollo – urbanización como de los servicios actualmente disponibles, es posible incluir dentro de esta clase de suelo, de modo que ello permita simplificar en lo posible el complejo, dilatado y difícil proceso de regularización necesario para incorporar la misma al control del municipio.*
>
> *Complementariamente a lo anterior, como consecuencia del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo al documento aprobado provisionalmente por la Corporación en septiembre del 94, se incluye o incorpora al Suelo Urbano de la Revisión, colindante de La Cardosa, dos nuevas Unidades de Ejecución sobre las que se prevé una gran reserva – dotación de equipamiento público."*

Identificación		Sup.	Nº Viviendas		Cesiones		Objetivo de la delimitación
Ud	Nombre	Ha	Total	Solares	m²	%	
UE – 26	La Cardosa	73,42	229	42	88.000	12%	Regularizar y finalizar obras
UE – 27	Ampliación La Cardosa	7	16	16	39.000	55,7%	Cumplimiento Aprobación Definitiva CAM
UE – 28	Entre núcleos	7,5	17	17	41.775	55,7%	Estimación alegación
Total UE Cardosa		*87,92*	*262*	*75*			

Tabla 20 – Superficie, número de viviendas y objetivo de la delimitación de las Unidades de Ejecución
Fuente: NNSS 96 – Memoria Justificativa

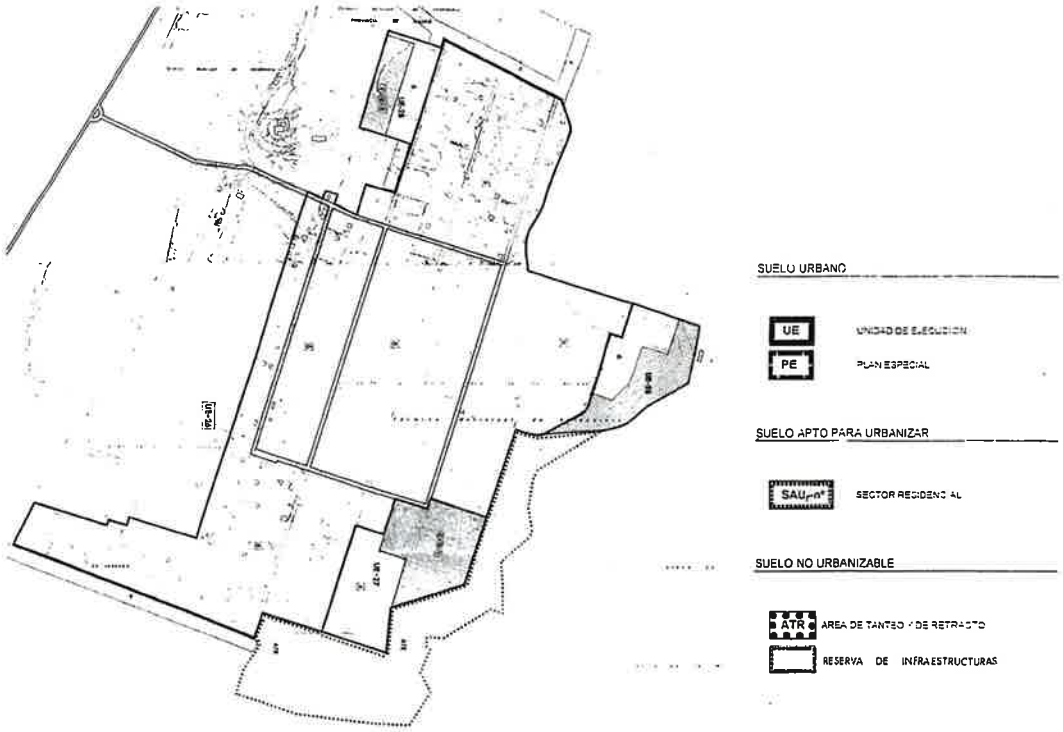


Figura 17 – Plano P-2b: Calificación y regulación del suelo. Gestión del Suelo.
Fuente: NNSS 96

Las NNSS 96 realizan el siguiente estudio de la dinámica inmobiliaria en La Cardosa:

	1986	**1988**	**1992**
Edificios terminados	35	51	138
Edificios en construcción	18	15	44
Chamizos – casetas – huertas	64	55	28
Total	*117*	*121*	*210*

Tabla 21 – Dinámica inmobiliaria en La Cardosa 198 – 1992
Fuente: NNSS 96 – Memoria de Información

En las Normas Urbanísticas se establecen los parámetros de ordenanza aplicable en La Cardosa: "Vivienda Rurbana"

Parcela Mínima	1.800 m2
Frente mínimo de parcela	15 m
Retranqueos	10 m
Ocupación de parcela	Máx. 10 %
Superficie máxima edificable	0,1 m^2/m^2
Altura máxima de la edificación	Baja + 1 6 m

Tabla 22 – Parámetros de la Ordenanza "Vivienda Rurbana"

Fuente: Normas Urbanísticas NNSS 96

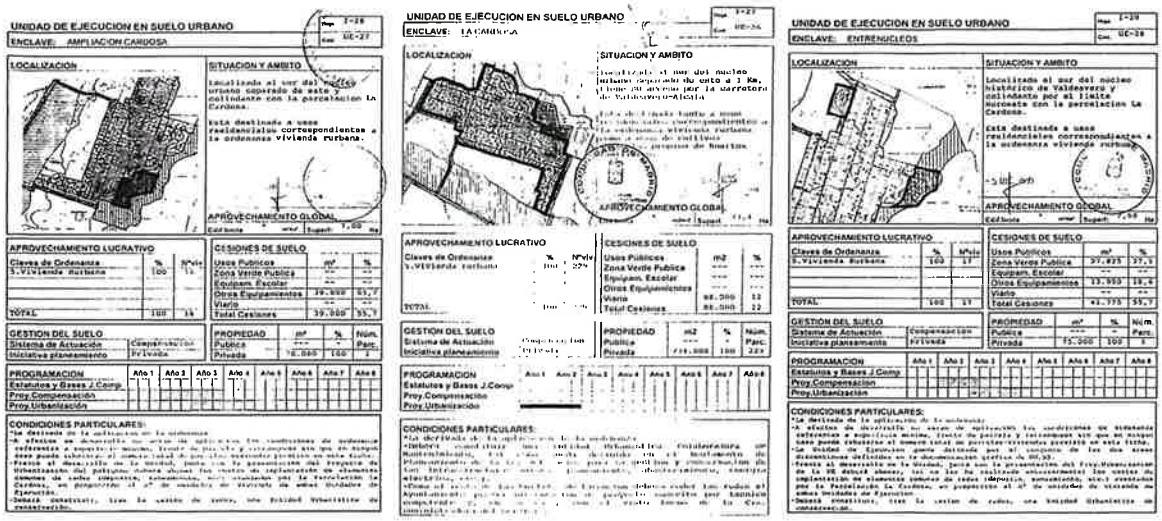


Figura 18 – Fichas de las UE – 26, 27 y 28.

Fuente: NNSS 96 – Anexo I: Unidades de Ejecución en SU

La delimitación de dos nuevas unidades de ejección cumple el objetivo de obtener suelo para dotaciones en dicha zona (mínimo ha), evitando afectar a terrenos no incluidos en el PONP. De tal manera se crean las UE 27 y 28, dando lugar a 33 nuevas viviendas y 70.775 m2 de suelo destinado a dotaciones públicas.[9]

Respecto a este plan, la Memoria de Información del Avance de PG ahora presentado resume los siguientes aspectos de la ordenación:

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

[9] Fuente: Recurso nº 3.374/98. Sentencia nº 406 Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sala de lo Contencioso – Administrativo, sección primera.

En 1997 se presenta un recurso contencioso – administrativo, contra el acuerdo de 11 de enero de 1996 del Consejo de Gobierno de Madid por el que se aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdeavero.

Los motivos admitidos a recurso son los siguientes:

> *"3) que la UE-27 se ha creado para proporcionar las dotaciones que carece la UE-26 colindante, pese a lo cual no se establece ningún sistema de compensación entre ambas infringiéndose en la creación de ambas UE el principio de equidistribución de beneficios y cargas, siendo la UE 27 la que carga con las dotaciones de ambas, hasta el punto de que cede el 55,7% del terreno para dotaciones, no existinedo cesion algun apor tal concepto en la UE – 26.*
>
> *4) que las NNSS carecen del perceptivo estudio económico – financiero."*

La sentencia se publica el 04/04/2002, declarando la nulidad las NNSS 96. Dicha sentencia se ratifica en la sentencia del Tribunal Supremo del 11/11/2004.

Ante los motivos por los que se anulan las NNSS 96, el Avance de PG se manifiesta de la siguiente manera:

> *'El nuevo PG deberá tratar de manera especialmente cuidadosa ambas cuestiones para protegerse de posibles recursos posteriores,derivados de la controversia en torno al tratamiento de la Urbanización La Cardosa y/u otras semejantes.*[10] *"*

El Ayuntamiento de Valdeavero, en palabras del propio Avance,

> *"[...] no tuvo conocimiento formal de la sentencia y de su ratificación hasta 2013, por lo que hasta esa fecha las NNSS de 1996 fueron consideradas como plenamente eficaces. Así pues, durante casi 20 años el municipio fue encauzando su desarrollo urbanístico conforme a las previsiones de determinaciones de las NNSS-96 y ejecutandose numerosas undiades de ejecución, desarrollándose actuaciones como el Polígono Industrial de El Frontal, realizandose actuaciones de regularización previstas en la Urbanización de La Cardosa, etc.*
>
> *Con la publicación en 2015 de la sentencia que anulaba las NNSS de 1996 (BOCM nº 240 de 09/10/2015), las NNSS 86 recuperaron automáticamente su vigencia. Ello define el marco urbanístico actual, en el que el planeamiento vigente en el municipio son las NNSS de 1986, de forma que todas aquellas actuaciones desarrolladas conforme a las anuladas NNSS-96, disconformes con la ordenación de las de 1986, han quedado en situación de fuera de ordenación. Se trata de un problema urbanístico de primera magnitud, toda vez que no solo se retrocedió a un instrumento desfasado, obsoleto y superado por la realidad, sino que dejó sin cobertura jurídica a todo lo desarrollado entre 1996 y 2015."*

El escrito "*Resumen de la Situación urbanística de La Cardosa*"[11] se refiere a las NNSS 96 en estos términos: *"Se reconoce por parte del Ayuntamiento que hay cosas hechas que los parcelistas tienen que empezar a conservar para poder garantizar los servicios, pero se sigue insistiendo en que hay que presentar un proyecto de urbanización para que el Ayuntamiento lo apruebe y realizar las obras de acuerdo con la normativa vigente."*

En la Memoria de Información del Avance se describen los convenios urbanísticos del Ayuntamiento con los propietarios de La Cardosa en 1993, 1996 y 1998.

Entre ellos destaca el de **Convenio de 1997**, que define un sistema de actuación específico para gestionar la ejecución de las previsiones de las NNSS 96 sobre la UE – 26. Dicho convenio legaliza parcelas de 1.800 m^2 y otras de menor dimensión con construcciones. El Avance destaca el siguiente contenido de las estipulaciones del convenio:

a. *"Se establecen criterios de interpretación de la normativa para parcelas y edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS-96, con el objeto de minimizar las situaciones de fuera de ordenación.*

b. *Cesión de los viales de la Urbanización: La cesión de los viales de la Urbanización al Municipio se realizará de manera individualizada por cada parcelista-propietario.*

[10] Avance de PG: Memoria de Información. 2. Análisis de Planeamiento Urbanístico.
[11] Situación urbanística | Ayuntamiento de Valdeavero

c. *Monetización de la cesión del 15% de aprovechamiento lucrativo. Se mantiene la carga de los 60 millones de pesetas (360.000 €), reflejando que a la fecha de firma del convenio se habrían abonado ya 24 M pts. (144.000 €) y estableciéndose la forma de pago de los 36 M restantes (216.000 €), entre junio de 1997 y mayo de 1998*

d. *Se define un marco de actuación y criterios para el otorgamiento de declaraciones de obra nueva y licencias de legalización de construcciones existentes.*

e. *Se manifiesta la voluntad de crear una Oficina Gestora para encauzar la tramitación de los expedientes de legalización, en colaboración entre el Ayuntamiento y la Entidad de Conservación.*

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

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

El Avance no menciona el grado de ejecución de este convenio o cual es su situación actual.

Además, el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara **Zona Especial de Conservación** el lugar de importancia comunitaria "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 y de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los rios Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" afecta a los terrenos de la urbanización de La Cardosa. El municipio de Valdeavero está incluido totalmente como espacio protegido.

El Plan de Gestión diferencia tres zonas:

- A: Zona de conservación prioritaria
- B: Zona de protección y mantenimiento de los usos tradicionales
- C: Zona de uso general

La delimitación incluye la mayoría de los terrenos de La Cardosa en la Zona C: Uso general.

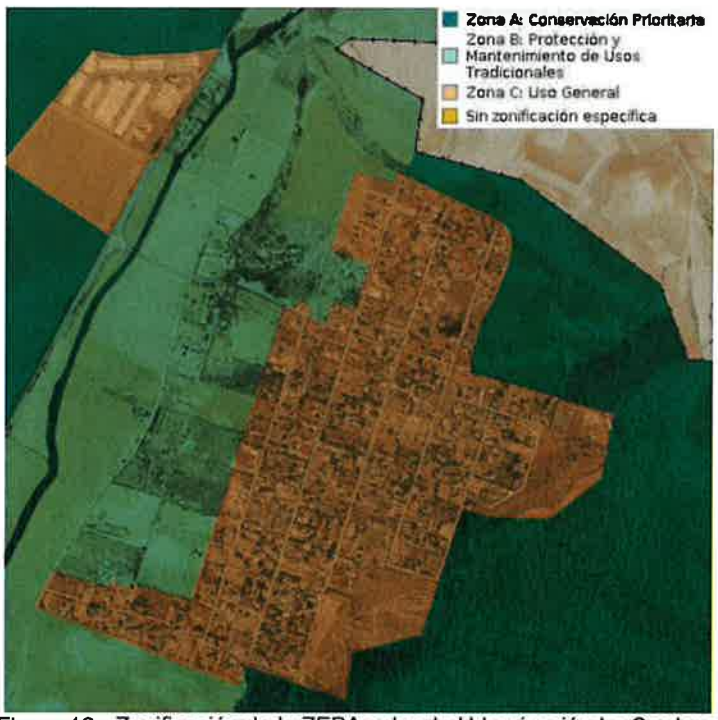


Figura 19 - Zonificación de la ZEPA sobre la Urbanización La Cardosa

Fuente: IDEM

2.5 Grado de desarrollo del planeamiento

En la sucesión de ortofotos del núcleo urbano se observa un crecimiento hacia el norte, especialmente a partir de los años 90. En la urbanización La Cardosa, se produce un rápido crecimiento en los años 80 y 90, estabilizándose en los 2000.

Figura 20 – Sucesión de ortofotos históricas del núcleo urbano de Valdeavero
Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

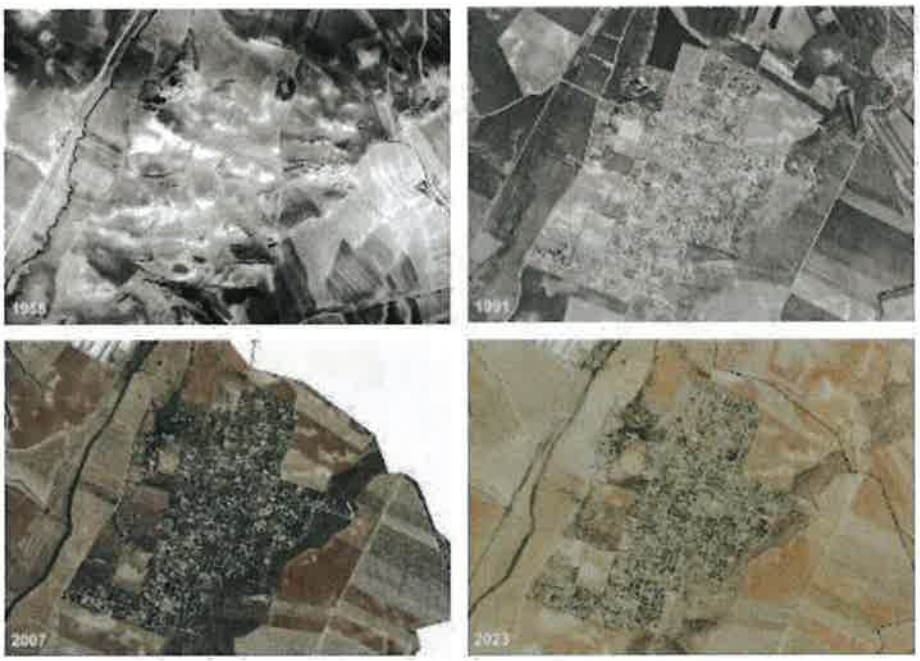


Figura 21 – Sucesión de ortofotos históricas de la urbanización de "La Cardosa"
Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

2.5.1 Desarrollo de Unidades de Ejecución

En el apartado 2.1.3 Grado de desarrollo del planeamiento de la Memoria de Ordenación se refleja el grado de ejecución de las Unidades de Ejecución de las NNSS 86 y 96:

NNSS 86	NNSS 96	Grado de desarrollo	Nº viviendas
a1	UE 25	Desarrollada	23
b1	SNU	Instalación en suelo rústico	-
b2	SUC	No edificado	-
b3	UE 15 a	Desarrollada conforme a la ordenación de las NNSS 96, que modificó la establecida por las de 1986	6
b4	SNU	Instalación en suelo rústico	-
b5	SNU	Instalación en suelo rústico	-
b6.1	UE 13	Puerta Valdeavero Sur. No desarrollado	21
	UE 14	Barrio Floridablanca. No desarrollado	8
b6.2 (2)	UE 15b	Desarrollada	6
	UE 16	En desarrollo. Sobre este ámbito se inició la tramitación de una MP3 de las NNSS 86. Al el 09/08/2018 (BOCM nº 212, de 5 de septiembre de 2018). No ha sido aprobada definitivamente.	6/4(3)
b7	SUC	Desarrollada. Las NNSS 96 excluyen de la UE 17 esta parte de la antigua B7 dejándola como SUC con ordenanza vivienda – taller, en consonancia con las actividades existentes.	-
	UE 17	No desarrollada	8
b8	UE 9 (parte)	No desarrollada	21
	UE 10	No desarrollada	28
	UE 11	No desarrollada	7
	UE 12	No desarrollada	26
b9	UE 2b	C/ de la Fuente. En desarrollo. Actuación iniciada y paralizada por quiebra de la promotora. A falta de completar la urbanización y las cesiones. Viviendas semi construidas. Parcela de equipamiento ya cedida al Ayuntamiento.	12
	UE 4	C/ Soledad oeste. Desarrollada	68
	UE 5	Entorno del depósito. Desarrollada	17
	UE 6	San Sebastián Norte. Desarrollada	28
	UE 7	Barrio del Palomar Este. Desarrollada	9
b10	SUC	Desarrollado	-
SUC	UE 1	Raya de Guadalajara. Desarrollado	67
SUC	UE 2a	C/ Palomar Norte. Desarrollado	7
SUC	UE 3	C/ Palomar. Desarrollado	6
SUC	UE 8(1)	Barrio del Palomar. Pendiente de desarrollo (1)	9
SUC	UE 18	No desarrollado	19
SUC	UE 19	Desarrollada	16
SUC / SNU	UE 20	No desarrollada. Parde del viario establecido en estas unidades por las NNSS 96 correspondiente al entronque de la C/Salvador Dalí con C/ Villegas. Ha sido obtenido por el Ayto. de forma anticipada mediante permuta, en el marco del convenio suscrito el 27/11/2018	5
SNU	UE 21	No desarrollada.	15
SUC / SNU	UE 22	No desarrollada. Parde del viario establecido en estas unidades por las NNSS 96 correspondiente al entronque de la C/Salvador Dalí con C/ Villegas. Ha sido obtenido por el Ayto. de forma anticipada mediante permuta, en el marco del convenio suscrito el 27/11/2018	13

SUC	UE 23	No desarrollada	13
SNU	UE 24	No desarrollada	22
PONP La Cardosa SNUC	UE 26	En desarrollo. Parte consolidada de la urbanización La Cardosa, pendiente de completar su desarrollo por la Entidad Urbanística de Conservación.	229
	UE 27	No desarrollada	16
	UE 28	Desarrollada. Urbanización los Cerezos, en la Cardosa. Recepción de la urbanización por el pleno municipal de 26/03/2019	7
	UE 28 b	(4)	10
	UE 29	No desarrollada. En estudio su reconsideración como suelo de equipamiento para ampliación del colegio.	5
	PE	Dotaciones	
SUC		Polígono el Frontal. Desarrollado.	

Tabla 23 – Grado de ejecución del planeamiento anterior por ámbitos

Fuente: Memoria de Ordenación, apartado 2.1.3 y elaboración propia. Código: naranja: sin desarrollar; amarillo: en desarrollo; verde: desarrollada.

Se realizan las siguientes observaciones:

(1) Se añade la UE-8 a la tabla al no aparecer en el cuadro 2.1.3.1. Se considera en desarrollo al contarse viviendas remanentes en fases posteriores del documento.

(2) Existe una modificación puntual aprobada definitivamente en el ámbito UA b-6.2 de las NNSS 86 que fue dividida por las NNSS 96 en la UA 15b y UA 16 (aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 05/02/2019 y publicación BOCM 22/02/2019).

(3) Se dan distintos datos del número de viviendas para la UE – 16 en diferentes partes del documento.

(4) Se menciona en las unidades de ejecución desarrolladas y pendientes de desarrollo las unidades UE - 28 a y UE - 28 b, sin mencionarse en otros apartados del documento.

De la anterior tabla se contabilizan un total de 260 viviendas desarrolladas, 254 viviendas en suelos en proceso de desarrollo y 237 posibles nuevas viviendas en suelo no desarrollado. El Avance contabiliza un total de 26412 viviendas como remanente, al sumar las unidades en desarrollo y sin desarrollar, sin contar con La Cardosa, al tener un alto grado de ocupación.

Asimismo, en el núcleo urbano se encuentran numerosas parcelas que no coinciden con las ordenanzas de las NNSS 86 al haberse desarrollado con las previsiones de las NNSS 96. Se contabilizan numerosas parcelas cuyo trazado y/o uso no corresponde con la ordenación vigente. Destacan los ámbitos B-8, B-6.1 y B 6.2, con parcelas de uso residencial unifamiliar que no se han edificado. En las siguientes figuras se observa el grado de desarrollo de las unidades de ejecución de las NNSS 86 y 96:

[12] Este dato difiere en diversas partes del documento debido a la discordancia en el número de viviendas de la UE – 16, variando el número entre 4 y 6, por lo que en algunos casos se da el dato de 262 viviendas remanentes.

MOD. 41. UNE A-4

Figura 22 – Grado de desarrollo en el núcleo de Valdeavero según los ámbitos de las NNSS 86.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT, GDUR y del Avance

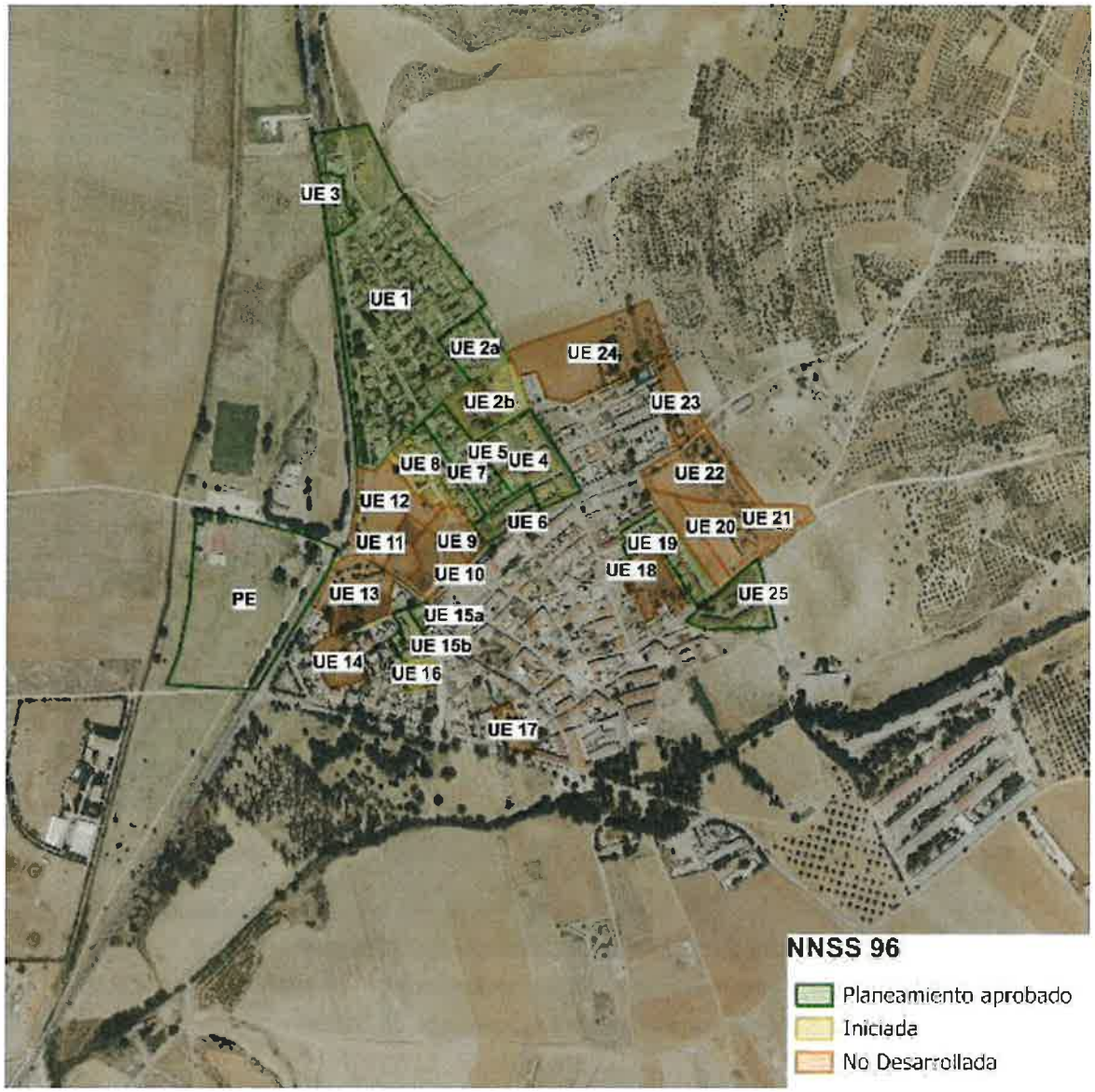


Figura 23 – Grado de desarrollo de las UE delimitadas por las NNSS 96 en el núcleo.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y Avance

Figura 24 – Grado de desarrollo de los ámbitos delimitados por las NNSS 86.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT, GDUR y Avance.

Figura 25 – Grado de desarrollo de las UE delimitadas por las NNSS 96 en el entorno de la Cardosa

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y Avance

2.6 Diagnóstico del planeamiento vigente

El Resumen Ejecutivo destaca las siguientes circunstancias que justifican la necesidad de revisión del Planeamiento en Valdeavero:

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

g. Necesidad de restituir el ajuste a la legalidad de aquellos ámbitos de Suelo Urbano que han sido ejecutados conforme al planeamiento de 1996 y que han quedado fuera de ordenación una vez que, tras la anulación de aquel planeamiento, las NNSS de 1986 han recuperado su vigencia. Urge revisar el planeamiento para recoger estas actuaciones dentro de la ordenación, solucionando las posibles disfunciones que hayan podido generarse.

h. La necesidad de incorporar al esquema global del plan las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las Normas.

MOD. 41. UNE A-4

i. Una vez completada la ocupación del polígono industrial de El Frontal, surge la conveniencia de buscar alternativas para la ubicación de empresas y actividades económicas de escala local.

j. Necesidad de una solución de planeamiento definitiva para la urbanización La Cardosa, recuperando su tratamiento en las NNSS-96, ajustándolo en aquellos aspectos que posteriormente aparecieron como inviables y completando el mecanismo de gestión previsto en el Convenio de 1997.

k. Necesidad de adaptar la clasificación del suelo y la regulación del no urbanizable a las determinaciones del Plan de Gestión de Espacios Protegidos de la ZEC y ZEPA Estepas Cerealistas y Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

l. Necesidad de adaptar el `planeamiento a la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, aprobada con posterioridad a las NNNSS-96.

m. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental.

El interés público de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de atender estas necesidades, actualizando el marco normativo municipal a la diversa y prolija legislación urbanística, ambiental y sectorial, aprobada desde la entrada en vigor de las NNSS de 1996."

2.7 Planeamiento de los municipios colindantes

Meco colinda con Valdeavero por el sureste durante 800 metros aproximadamente. El planeamiento vigente en Meco es el PG aprobado en 2009. El suelo urbano y urbanizable se concentra en el sur del municipio. Se localiza una gran bolsa de suelo urbanizable de uso residencial sin desarrollar (aplazado). La parte norte del municipio se incluye en la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". Los terrenos colindantes con Valdeavero situados al norte del municipio se clasifican por el PG de Meco como SNUP (ZEPA), mientras que las NNSS 86 de Valdeavero clasifican los terrenos colindantes a Meco como Suelo No Urbanizable Común (SUZNS).

Camarma de Esteruelas se localiza al sur del municipio de estudio, con una frontera de unos 4 km. Ambos municipios se conectan mediante la carretera M-119, que llega hasta Alcalá de Henares. El planeamiento vigente del municipio se compone por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1996. Al sur del municipio se localiza el núcleo urbano tradicional y un sector industrial desarrollado. Al norte, colindante con Valdeavero, se localiza la urbanización El Practicante. Entre estos núcleos urbanos se encuentra una amplia franja de SUZNS. La totalidad del municipio se incluye en la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". Los terrenos ubicados al norte del municipio colindantes con Valdeavero se clasifican como SNUP. Las NNSS 86 de Valdeavero clasifican los terrenos al sur del municipio como SNUP y SUZNS.

Fresno de Torote es la frontera suroeste. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General aprobado definitivamente en 2006. Cuenta con tres núcleos de población: el casco antiguo y dos urbanizaciones: Serracines y Jardin de Serracines. Entre estos dos últimos el plan propone el desarrollo de 9 sectores cuyo uso predominante es el residencial multifamiliar. La totalidad del municipio se incluye en la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". En el lado este de la frontera entre los municipios, perteneciente a Fresno de Torote, se clasifica el suelo como SNUP, mientras que en el lado oeste perteneciente a Valdeavero los terrenos se clasifican como SUZNS.

Ribatejada linda por el noroeste con Valdeavero. El planeamiento vigente del municipio son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1991. Se encuentran dos núcleos de población, el casco histórico en el norte y la urbanización "Paraje del Arzobispo" colindante a la urbanización "Jardín de Sarracines" de Fresno de Torote. Esta urbanización se encuentra en suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, y cuenta con Plan de Ordenación de Núcleo. La totalidad del municipio se incluye en la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". Tanto Ribatejada como Valdeavero clasifican los terrenos colindantes como SNUP.

MOD. 41. UNE A-4

			Meco	Camarma de Esteruelas	Fresno de Torote	Ribatejada	Valdeavero
Planeamiento Vigente			PG	NNSS	PG	NNSS	NNSS
Año de aprobación			2009	1996	2006	1991	1986
Superficie del municipio (km²)			34,95	35,21	31,78	32,21	18,73
nº viviendas INE			5.431	3.045	1.216	639	938
SU	SUC	%	12 %	7 %	8 %	3 %	2 %
	SUNC	%	1 %	-	1 %	-	-
SUZ	SUZS	%	13 %	3 %	7 %	-	-
	SUZS_A	%	6 %	-	-	-	-
	SUZNS	%	14 %	37 %	-	15 %	47 %
SNUP		%	54 %	53 %	85 %	82 %	50 %

Tabla 24 – Comparación del planeamiento de los municipios colindantes

Fuentes: Planeamiento vigente: GDUR; Superficie del Municipio: Almudena (Banco de datos) Territorio y Climatología: Condiciones ambientales: extensión (2023); nº viviendas existentes INE: Censo de población y vivienda 2021: Total viviendas convencionales; nº viviendas potenciales a desarrollar: SU, SUZ y SNUP: SIT.

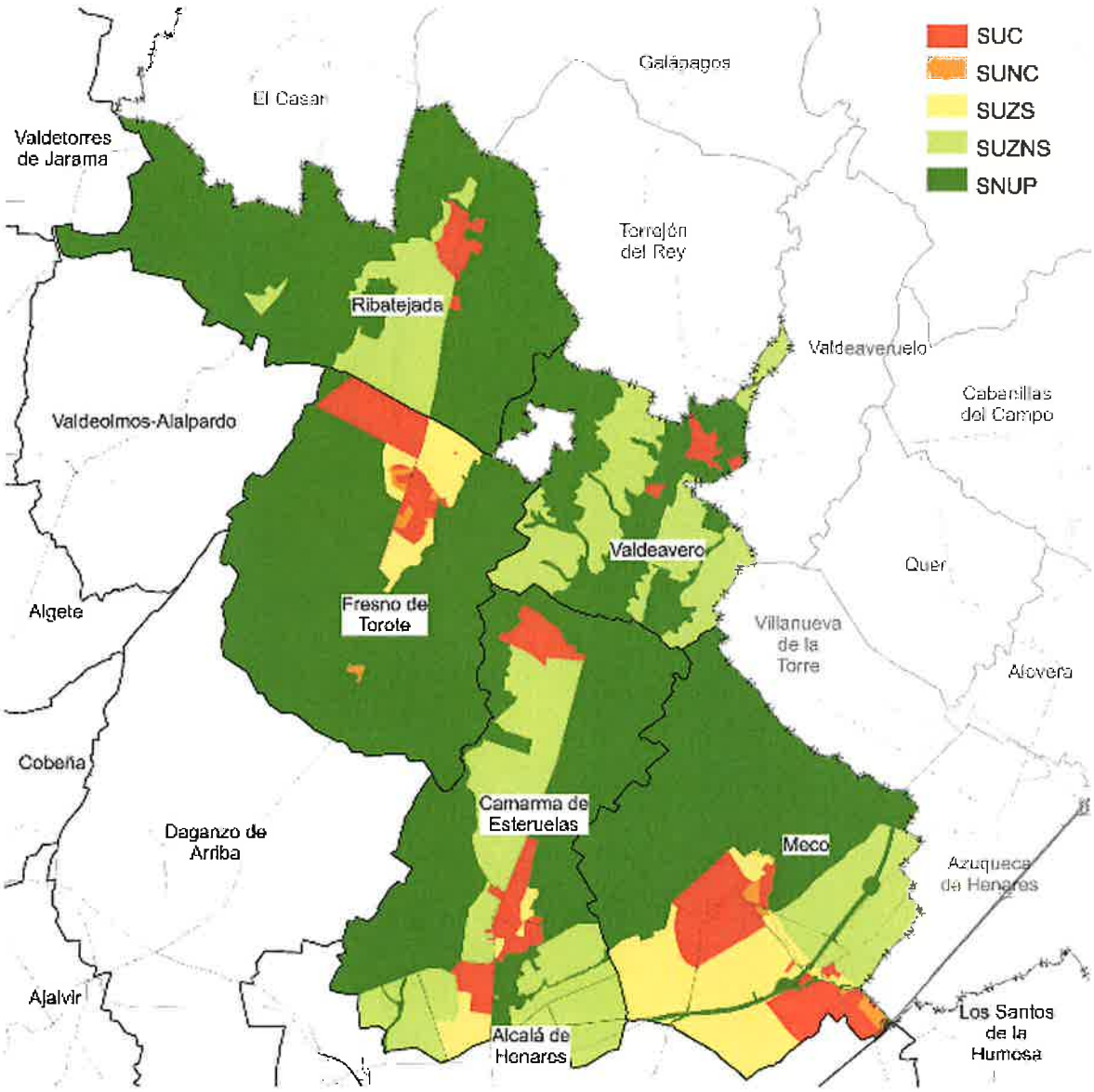


Figura 26 – Clasificación del suelo de los municipios colindantes (según DT 1 de la LSCM)

Fuente: SIT

Adicionalmente se mencionan los siguientes aspectos de los municipios colindantes de Castilla La Mancha.

En el municipio de **Torrejón del Rey**, frontera por el norte, no hay datos para el enclave dentro de Valdeavero. La superficie del municipio colindante a Valdeavero está clasificada como Suelo de Reserva. Ambos municipios están comunicados por la M-119 / N-320, a lo largo de la cual se desarrolla la urbanización "Señorío de Muriel". No se dispone de información sobre la clasificación del enclave perteneciente a Torrejón del Rey situado entre Valdeavero y Fresno de Torote.

Por el este Valdeavero es colindante con **Valdeaveruelo.** Ambos municipios están comunicados mediante el Camino a Valdeaveruelo / Camino del Pardo. En la cercanía del límite municipal con Valdeavero se encuentra el núcleo urbano. A lo largo del Arroyo de la Marcuera se desarrolla la urbanización Sotolargo.

Villanueva de la Torre se encuentra al sureste del municipio. Los terrenos en contacto con Valdeavero están clasificados como SRNUP Natural.

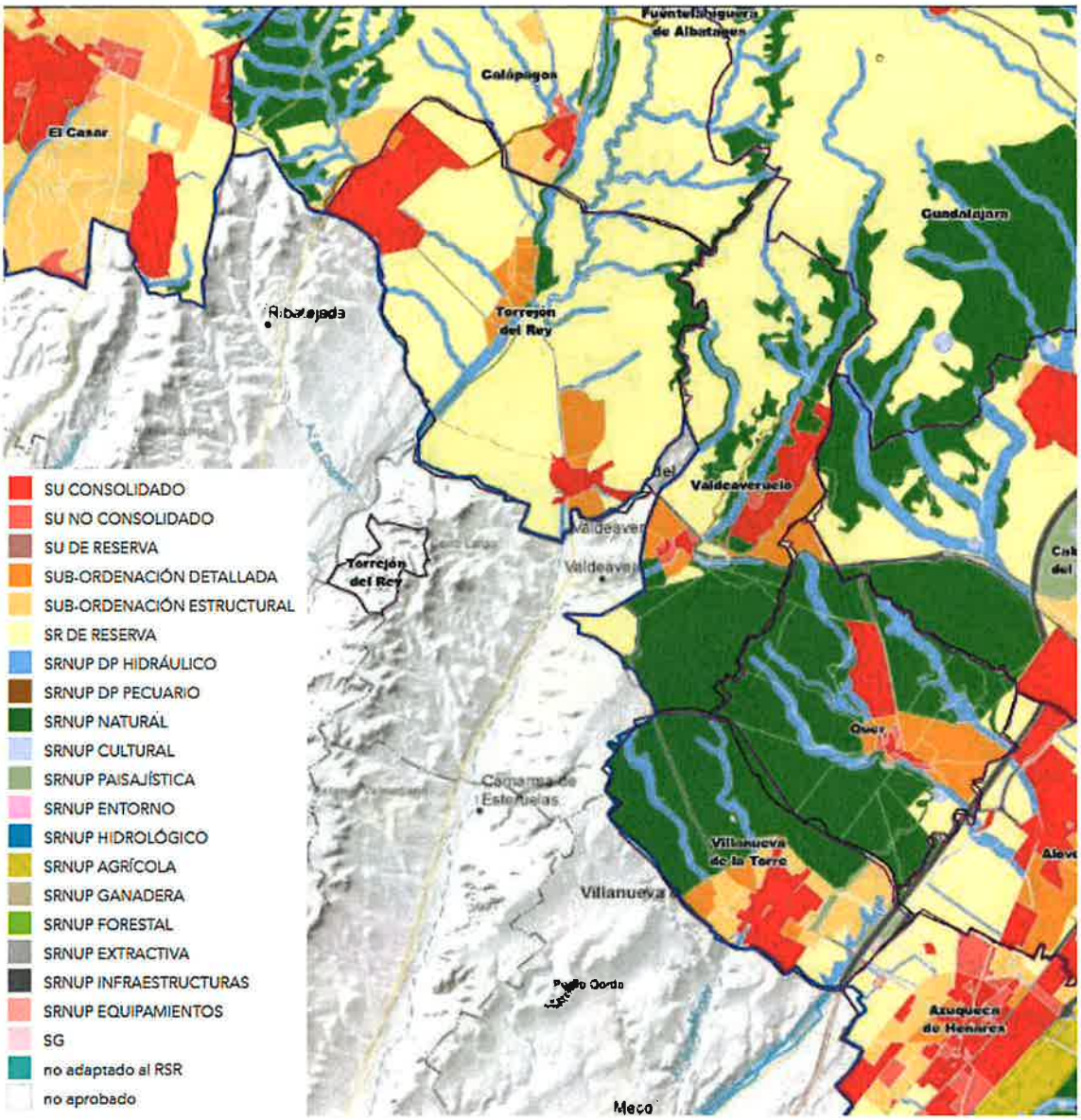


Figura 27 – Clasificación del suelo de los municipios colindantes en Castilla La Mancha

Fuente: Sistema de Información Urbana de Castilla La Mancha

3. *PROPUESTA DEL AVANCE*

Nº Expediente	10-3207-00002.6/2024
Instrumento	Plan General
Incidencia	Revisión
Título	Avance del PG de Valdeavero
Marco Legal	Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Fase de tramitación	Avance

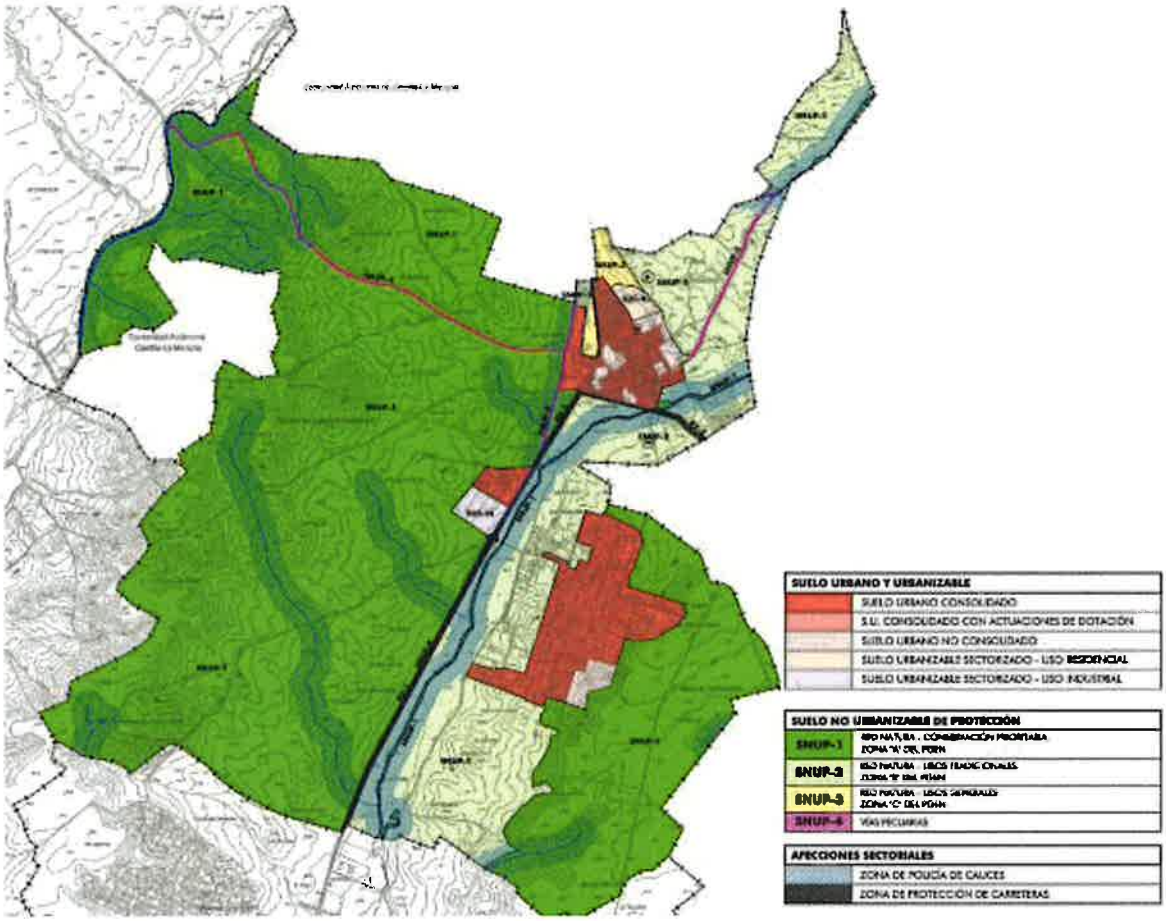


Figura 28 – Planeamiento propuesto - Clasificación

Fuente: Documento de Avance, plano de clasificación

3.1 Modelo y objetivos que propone el Avance

El Resumen Ejecutivo del Avance se plantea el siguiente **modelo global** de ocupación del territorio:

> *"El modelo de ocupación del territorio desarrollado por el Plan general deberá centrarse en consolidar los tres enclaves urbanos del municipio, el Casco, la Urbanización La Cardosa y el Polígono Industrial el Frontal.*
>
> *El Casco de Valdeavero aglutina el núcleo tradicional, las ampliaciones unifamiliares al norte y oeste, desarrolladas conforme a las NNSS-86 y los vacíos interiores al conjunto. Al norte y este, de forma contigua al suelo urbano existen suelos pertenecientes a la Zona C del Plan de Gestión de la ZEC / ZEPA, aptos para albergar algún tipo de crecimiento para absorber las necesidades de suelo residencial más inmediatas. La propuesta de ordenación deberá consolidar la compacidad del modelo, desarrollando preferentemente las bolsas de suelo vacante interiores y estableciendo las eventuales ampliaciones residenciales, en continuidad con el núcleo consolidado.*
>
> *Los suelos situados al noreste del casco, junto al límite del término municipal, no reúnen afecciones ambientales significativas y presentan una situación idónea para la ampliación del núcleo residencial mediante la clasificación de suelo urbanizable, pues completarían la ocupación del espacio entre las extensiones norte y este sin comprometer la compacidad del modelo. No obstante, conforme a lo requerido en el artículo 20.1-a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.*
>
> *Si bien la carretera M-119 delimita el borde oeste del núcleo, en su margen opuesta se han consolidado los equipamientos y dotaciones públicas de mayor entidad del municipio. Situadas*

a ambos lados del Camino de Ribatejada, consisten en pistas y canchas deportivas con distintos usos. Los terrenos públicos sobre los que se sitúan presentan capacidad y dimensión suficientes para alojar ampliaciones y nuevas dotaciones.

En cuanto a la urbanización La Cardosa, el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA recoge la urbanización dentro de la Zona C, pero restringiendo su límite al suelo clasificado como urbano en las derogadas NNSS-96. Ello obliga al nuevo Plan General a acotar el suelo urbano de forma coincidente con las antiguas unidades de ejecución UE-26, 27 y 28, sin posibilidad de contemplar ampliaciones.

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

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

En base a este modelo se establecen los siguientes **objetivos concretos**, entre los que se destacan los siguientes:

1. *"El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:*
    a. *La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente.*
    b. *El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social, a través de la creación de un patrimonio público de suelo municipal.*
    c. *La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.*
    d. *La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.*
    e. *La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades*
2. *Ampliación del polígono industrial "El Frontal". El actual polígono está ya colmatado por lo que parece necesario plantear la previsión de su ampliación para aumentar la oferta existente, de forma que pueda satisfacerse la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto que de forma tan pujante se detecta en la zona. Todo ello se plantea con un doble objetivo:*
    a. *La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales.*
    b. *La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio.*
3. *La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda, a saber:*
    a. *Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos.*
    b. *Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares.*

MOD. 41. UNE A-4

c. *Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes.*

d. *Programas de vivienda pequeña, en régimen de venta o alquiler, dirigida a grupos sociales que podríamos llamar coyunturales, expectantes o en situación de expectativa de cambio. En todo caso responden a demandas de grupos familiares no tipificados, con importancia porcentual en el municipio.*

4. *La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.*

5. *La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).*

6. *La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma, tanto en las determinaciones estructurantes desde el Plan General como en las normativas para la pormenorización en los planeamientos de desarrollo.*

7. *La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales.*

8. *La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en el núcleo principal de municipio.*

9. *La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas.*

10. *La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.*

    a. *Patrimonio edificado.*

    b. *Elementos en suelos no urbanizables.*

    c. *Patrimonio arbóreo urbano de especial interés.*

11. *La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.*

12. *La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos."*

MOD. 41. UNE A-4

3.2 Alternativas propuestas

En el apartado 4.2 de la Memoria de Ordenación (en adelante, MO) del Avance se describen las siguientes alternativas de ordenación:

- Alternativa cero: Mantenimiento de las actuales NNSS 86.

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

En suelo urbano se establecen 12 unidades de actuación. No existen sectores de suelo apto para urbanizar. La urbanización de la Cardosa tiene clasificación de SNU existiendo un PONP que lo regula.

- Alternativa 1

"La Alternativa 1 recoge la ordenación de la propuesta por las NNSS de 1996 y sus modificaciones puntuales, que estuvieron en vigor hasta su anulación y en base a las cuales se ejecutaron algunos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable.

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

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

El sector Industrial El Frontal pasaría de urbanizable a suelo urbano. No se plantean sectores para desarrollos industriales y residenciales.

- Alternativa 2

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

Se plantea un sector residencial con un máximo de 100 viviendas y la ampliación del polígono industrial el Frontal.

	Alt. 0		**Alt. 1**		**Alt. 2**	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Suelo Urbano	51,43	2,75 %	134,96	7,21 %	143,72[1]	7,68 %
Suelo Apto para Urbanizar / Suelo Urbanizable	0	0 %	7,11	0,38 %	13,10	0,70 %
Suelo No Urbanizable	1.819,78	97,25 %	1.729,14	92,41 %	1.714,39	91,62 %
Total	**1871,21**	**100 %**	**1871,21**	**100 %**	**1871,21**	**100 %**

Tabla 25 – Superficies y porcentajes de clase de suelo
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la MO
[1] Se dan datos diferentes a lo largo del documento

Figura 29 – Alternativas estudiadas: Izquierda (Alt. 0), Centro (Alt. 1), Derecha (Alt. 2)

Fuente: Avance: Memoria de Información

3.2.1 Valoración de las alternativas

Ante el estudio de las alternativas la MO selecciona la "Alternativa 2":

"Tanto la "Alternativa Cero", basada en el mantenimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, como la "Alternativa 1" basada en el mantenimiento del modelo planteado por las NNSS del año 1996, son descartadas por dos motivos principales:

1. *Desarrollada en gran medida la superficie vacante en Suelo Urbano y no existiendo suelo urbanizable residencial en ninguno de los dos planeamientos, surge la necesidad de generar una oferta de suelo de nuevo desarrollo para satisfacer tanto la demanda interna como la exógena que pudiera producirse.*
2. *Una vez colmatado el actual polígono industrial, parece razonable prever una reserva de suelo para su posible ampliación.*

Así, el Avance del Plan General de 2019 desarrolla la alternativa 2; que actualiza respecto a la primera el dimensionado conforme a las necesidades actuales y adapta su contenido a la realidad actual del municipio, así como a las distintas novedades normativas y legislativas de los últimos años.

El modelo de esta alternativa apuesta por la consecución de una estructura urbana compleja de densidad media, no dispersa, con equipamientos de cercanía y redes de espacios públicos estratégicamente situados. Estas redes permiten estructurar funcionalmente el municipio y obtener para el uso dotacional las áreas necesarias en un municipio de estas características.

En cuanto a la urbanización la Cardosa, se consolida en sus límites actuales, siendo objeto de actuaciones puntuales interiores, tendentes a resolver algunos problemas puntuales relacionados con su estructura viaria, con sus infraestructuras, etc.

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

3.3 Alternativa seleccionada

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

La totalidad del suelo municipal está adscrito a alguna clase y categoría de suelo:

Clase	Categoría	Superficie total (m^2s)	%

SU	SUC	1.278.423[4]	6,83%
	SUNC	161.744 [1]	0,86%
	Total SU	*1.440.244 [2]*	*7,70 %*
SUZ	SUZS	127.010 [3]	0,68%
	SUZNS	0	
	Total SUZ	*127.010*	*0,68 %*
SNUP	SNUP 1 – Zona A PRUG	13.122.700	70,13%
	SNUP 2 – Zona B PRUG	3.887.680	20,78%
	SNUP 3 – Zona C PRUG	134.459	0,72%
	SNUP 4 – Vías pecuarias	*	*
	Total SNUP	*17.144.839*	*91,62%*
Total municipio		**18.712.093**	**100 %**

Tabla 26 – Clases y categorías de suelo propuestas en el Avance

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la MO
** Superpuesto a otras categorías.*
[1] El dato de superficie de SUNC varía a lo largo del documento, dándose dos cifras: 161.744 m² y 161.821 m²
[2] El dato de superficie de total de SU varía a lo largo del documento, mencionándose a veces 143,72 Has.
[3] El dato de superficie de SUZS varía a lo largo de documento. En ocasiones se da la cifra de 128.189,75 m².
[4] El dato de superficie de SUC varía a lo largo del documento, mencionándose una sup de 1.286.295,25 m²

3.3.2 Suelo Urbano

La ordenación del suelo urbano se describe en el apartado 4.3 de la MO, y su ordenación estructurante en el apartado 5.1.2 Suelo Urbano, definiéndolo como *"aquellos terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumple alguna de las condiciones señadas en el art. 14.1 de la LSCM."*

Clase	Categoría	Superficie total (m²s)
SU	SUC	1.278.423 [1]
	SUNC	161.744 [2]
	Total SU	*1.440.244*

Tabla 27 – Suelo Urbano

[1] El dato de superficie de SUC varía a lo largo del documento, mencionándose una supde 1.286.295,25 m²
[2] El dato de superficie de SUNC varía a lo largo del documento, dándose dos cifras: 161.744 m² y 161.821 m²

En cuanto a los criterios de delimitación, el apartado 4.3.4 de la MO señala lo siguiente:

> *" 1. El suelo urbano consolidado del planeamiento anterior mantiene su condición. No obstante, en aquellas parcelas donde se plantea una modificación de las condiciones de ordenación anteriores, se delimitan Actuaciones de Dotación con la finalidad de encauzar las operaciones de gestión necesarias.*
>
> *2. Las unidades de ejecución de las NNSS-96 que en la actualidad han completado su desarrollo, pasan a ser suelo urbano consolidado con la ordenación ejecutada.*
>
> *3. Las unidades de ejecución de las NNSS-96 que hayan iniciado su desarrollo pero que estén pendientes de completarlo, mantendrán su ordenación pormenorizada como planeamiento asumido. Se considerarán suelo urbano consolidado sujeto a Actuaciones de Dotación hasta que se formalicen las cesiones y se recepcione la urbanización.*
>
> *4. Los terrenos incluidos en UEs de las NNSS-96 que no han iniciado su desarrollo, pasarán a ser ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, siendo reordenados por el nuevo Plan General.*
>
> *5. El Polígono Industrial El Frontal se clasifica como suelo urbano consolidado, al encontrarse completamente desarrollado y ejecutado.*

MOD. 41. UNE A-4

6. Enclaves aislados calificados con ordenanza industrial en las NNSS-86: UAs b-1, b-4 y b-5. Corresponden a una serie de instalaciones agrícolas e industriales al sur y este del núcleo. Su clasificación como suelo urbano no puede ser mantenida, toda vez que no cumplen el requisito de "formar parte de una trama urbana" requerido por el artículo 14 LSCM para su consideración como tal. De hecho, ya en las NNSS-96 se excluían estos terrenos del suelo urbano."

El suelo se divide en las categorías de consolidado y no consolidado según el art. 14.2 de la LSCM. Se divide en las siguientes áreas homogéneas, descritas en el apartado 5.2 de la MO:

		m²s SUC	**m²s SUNC[1][3]**	**AA de SUNC**	***m²s Totales***
AH – 1	Casco de Valdeavero	112.978,29	18.965,97	AA – 2; AA – 5; AA - 6	*131.944,26*
AH – 2	Ensanche de Casco	125.033,76[2]	68.472,82	AA -1; AA – 3; AA – 4; AA – 7; AA – 8; AA – 9; AA – 10; AA - 11	*193.506,57*
AH – 3	Ciudad Jardín	78.335,91	-		*78.335,91*
AH – 4	La Cardosa	818.033,29	65.803,11	AA – 12	*883.836,91*
AH – 5	Industrial El Frontal	70.293,97	-		*70.293,97*
AH – 6	Área dotacional	82.327,17	-		*82.327,17*
Total		*1.287.002,39*	*153.241,9*		***1.440.244***

Tabla 28 – Áreas Homogéneas de SU

Fuente: Avance – MO: 4.9.2 Superficies clasificadas

[1] Se toma la cifra de superficie computable de las FNU, es decir, excluyendo las redes públicas existentes del SUNC y computándola en SUC.

[2] En el apartado 9.2.1 Definición de las áreas homogéneas se menciona que la sup de SU del AH 2 es de 124.956,64 m².

[3] Se encuentran discrepancias en cuanto al sumatorio de las redes públicas en los AA.

Se observa además que, en los planos, el AH – 3 se introduce en el término municipal de Torrejón del Rey (Guadalajara).

MOD. 41. UNE A-4

Figura 30 – División del SU en AH

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance – Planos de Ordenación – Estructura orgánica, redes públicas estructurantes, usos globales y sectorización

Dentro del **Suelo urbano consolidado (SUC)** se establecen varias **actuaciones de dotación**, como se menciona anteriormente, *en aquellas parcelas donde se plantea una modificación de las condiciones de ordenación anteriores, se delimitan Actuaciones de Dotación con la finalidad de encauzar las operaciones de gestión necesarias.*

En ellas se plantean diversas actuaciones, que pueden conllevar obras accesorias de urbanización, pero no requieren reforma o renovación integral de la misma. En algunos casos requieren culminar procesos de transformación urbanizadora iniciados conforme al planeamiento anterior, en los que queda pendiente alguna obligación correspondiente a la promoción. En el caso de La Cardosa, se plantea una actuación de dotación conjunta (AD 5.0) para ordenar las previas a la recepción de la urbanización por parte del ayuntamiento y otras 10 actuaciones de dotación (ad 5.1 a 5.11) para la obtención de viarios transversales. Se describe su ordenación en el apartado 5.4 de la MO.

Se delimitan 4 AD en el Casco Urbano y 12 en La Cardosa:

Figura 31 – Actuaciones de dotación en SUC

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance – Planos de Ordenación – Estructura orgánica, redes públicas estructurantes, usos globales y sectorización.

		Superficie global [m²s]	Edificabilidad [m²c]	RRPP	Nº viv.
AD – 1	Calle Molino Viejo	2.456,26	1.194,97	464,81	5 [4]
AD – 2	Calle La Fragua nº 3	1.041,00	834,02	345,98	5
AD – 3	Calle Palomar	7.580,50	2.648,95	3.568,30	12
AD – 4	Ampliación Colegio	1511,00	0	1.511,00	0
AD – 5.0 [1]	Urbanización La Cardosa	702.474,65	63.583,90	66.635,65	340 [3]
AD – 5.1	Travesías Cardosa – 1	2.759,00	413,85	396,76	4
AD – 5.2	Travesías Cardosa – 2	2.749,00	412,35	296,34	4
AD – 5.3	Travesías Cardosa – 3	2.688,00	403,20	395,21	4
AD – 5.4	Travesías Cardosa – 4	3.038,00	455,70	386,46	4
AD – 5.5	Travesías Cardosa – 5	3.103,00	465,45	423,45	4
AD – 5.6	Travesías Cardosa – 6	3.133,00	469,95	361,27	4
AD – 5.7	Travesías Cardosa – 7	3.110,00	466,50	457,26	4
AD – 5.8	Travesías Cardosa – 8	2.810,00	421,50	350,27	4
AD – 5.9	Travesías Cardosa – 9	3.102,00	465,30	394,33	4
AD – 5.10	Travesías Cardosa – 10	3.080,00	462,00	401,34	4
AD – 5.11	Travesías Cardosa – 11	3.133,00	469,95	398,90	4
Total		*747.768,41*	*73.167,59*	*76.787,33* [2]	*406*

Tabla 29 – Actuaciones de Dotación en SUC

Fuente: Avance – MO 5.4 Actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado
[1] Sin resto de 5.n. Los datos de superficie y edificabilidad difieren de los presentados en las fichas de ordenación (en adelante FNU) (735.179,65 m²s y 68.489,65 m²c respectivamente).
[2] La suma de estos datos es incorrecta en el apartado 5.4.1 MO, señalándose en el cuadro una suma total de RRPP de 72.525,74 m²
[3] Se dan varios datos para el número de viviendas en la AD 5.0, estableciendo en las FNU 384 viviendas frente a las 340 mencionadas en la MO.
[4] A lo largo del documento se dan varios datos de vivienda en el AD 1.

MOD. 41. UNE A-4

En **Suelo urbano no consolidado (SUNC)** se definen los siguientes ámbitos de actuación, situándose 11 de ellos en el casco urbano y uno en La Cardosa, y siendo coincidentes con las UE sin ejecutar de las NNSS 96. Se describen en el apartado 5.3 de la MO. Todos ellos tienen uso residencial:

		AH	Redes Existentes	Sup. Computable (m^2s)	*Coef, homo. () [2]*	*Total m^2s*	*Nº viv*
AA – 1	Ronda del Prado	AH – 2		11.913,41	0,55	11.913,41	36
AA – 2	Avenida San Sebastián	AH – 1		7.272,74	0,91	7.272,74	42
AA – 3	Ronda Nueva	AH – 2	319,51	6.842,24	0,52	7.161,75	21
AA – 4	Barrio Floridablanca	AH – 2	187,87	3.694,57	0,52	3.882,44	11
AA – 5	Carretera de Valdeaveruelo	AH – 1	364,02	6.190,89	0,86	6.554,91	36
AA – 6	Calle Joan Miró	AH – 1		5.502,34	0,91	5.502,34	32
AA – 7	Calle Salvador Dalí	AH – 2	34,99	3.836,01	0,54	3.871,00	12 [1]
AA – 8	Camino Valdeaveruelo	AH – 2	3.390,54	8.766,30	0,54	12.156,84	26
AA – 9	Calle Villegas 1	AH – 2	855,64	9.255,99	0,54	10.111,62	28
AA – 10	Calle Villegas 2	AH – 2		5.223,21	0,55	5.223,21	16
AA – 11	Calle Olivar	AH – 2	1.042,52	18.941,09	0,52	19.983,61	58 [1]
AA – 12	Ampliación Cardosa	AH – 4	2.307,07	65.803,11	0,09	68.110,18	38
Total SUNC			*8.502,16*	*153.241,90*		***161.744,05***	***356***

Tabla 30 – Ámbitos de Actuación en SUNC

Fuente: Avance – MO (apartado 5.3.2) y Fichas Normativas

[1] En el número máximo de viviendas se establece una vivienda menos (11 y 57) para el AA – 7 y AA – 11 en las FNU respecto a la MO.
[2] Los coeficientes homogeneizados (m2cuc/m2s) no coinciden en la tabla dada en el apartado 5.3 con los de las FNU.

No se encuentran grafiadas las superficies de redes públicas existentes. Sería conveniente grafiar las redes públicas existentes en los AA delimitados.

Se hace constar que en el apartado 4.9.1.1 Dimensionado del suelo residencial – capacidad teórica, se menciona una capacidad teórica de 243 viviendas en suelo urbano no consolidado, lo cual choca con el dato de 356 viviendas obtenido anteriormente.

En las FNU se menciona la palabra "sector" en lugar de "ámbito de actuación".

MOD. 41. UNE A-4

Figura 32 – Ámbitos de Actuación en SUNC

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance – Planos de Ordenación – Estructura orgánica, redes públicas estructurantes, usos globales y sectorización.

3.3.3 Suelo Urbanizable

La ordenación del suelo urbanizable se describe en el apartado 4.4 de la MO, y su ordenación estructurante en el apartado 5.5 Sectores en Suelo Urbanizable.

Según la MO, *respetando los condicionantes que determinan la disponibilidad de suelos para alojar posibles desarrollos urbanos, el PG plantea tan sólo dos sectores de suelo urbanizable; uno de uso residencial y otro industrial.*

Se detectan las siguientes posibilidades de clasificar suelo como urbanizable:

> *"1. Los terrenos situados al oeste del núcleo, entre la M-119 y el Arroyo Torrejón, en el paraje de las Carboneras. Parte de ellos estarían ya clasificados como Sistema General de Equipamientos por una modificación puntual de las anuladas NNSS-96, que habilitó la implantación del Campo de Fútbol y de otras instalaciones deportivas en la embocadura del Camino de Ribatejada.*
>
> *2. Terrenos al oeste de la Urbanización El Palomar y al norte del Cementerio y la UE-24 de las NNSS-96. No deberían ascender mucho de cota en la ladera del Cerro de Valdepalominos, donde se sitúa el depósito de agua potable de la localidad.*

3. Terrenos al sur del Polígono Industrial El Frontal, a lo largo de la M-119, hasta la embocadura del acceso a la Cardosa. Por su localización y dimensión resultaría especialmente aptos para alojar una ampliación del polígono existente."

Se plantean dos sectores, uno de uso residencial, y otro de uso industrial. No se plantea suelo urbanizable no sectorizado.

Según la MO, el sector residencial SUS – R Valdepalominos *"es el único sector residencial que plantea el PGOU. Este sector se sitúa al nordeste del núcleo urbano de Valdeavero, ocupando terrenos de la zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y SEC. Cuenta con una superficie aproximada de 5,3 ha y una capacidad estimada en 158 viviendas (30 viv/ha). Su ordenación pormenorizada se remite al PP.*

En cuanto al sector SUS – I "Ampliación del Polígono Industrial El Frontal" *"dada la saturación del actual polígono industrial, se propone una ampliación del mismo por el sur, sobre unos terrenos que están incluidos dentro de la Zona C establecida por el Plan de Gestión de la ZEPA y ZEC. En su extremo sur se plantea una rotonda para organizar el acceso desde la M-110 de forma conjunta para zona industrial y la urbanización La Cardosa."*

		Superficie (m2s) [1]		
Clase	**Categoría**	**Residencial**	**Industrial**	***Total***
Suelo Urbanizable	Sectorizado	49.770,85 100 viv [2]	77.239,05	*127.009,9*
	No Sectorizado	-	-	
	Total			***127.009,9***

Tabla 31 - Cuadro de Superficies de SUZ

Fuente: Elaboración Propia a partir de las FNU.

[1] Incluyendo Redes.
[2] En el apartado 4.4.4.1 se menciona una sup.aproximada de 5,3 ha y una capacidad estimada de 158 viviendas.

S en SUZS	**SUS-R Valdepalominos**	**SUS-I Ampliación El Frontal**	**Total [m²s]**
Uso global	Residencial	Industrial	-
Superficie lucrativa + RL [m²s]	35.674,09	77.239,05	112.913,14
RG interiores	14.096,76	-	14.094,76
RG exteriores	-	-	
Superficie total [m²s]	*49.770,85*	*77.239,05*	*127.009,09*
Coef. edificabilidad [m²c/m²s]	0,3060	0,4146	
Edificabilidad total [m²c]	15.231,40 [1] 100 viv	32.025,95	47.257,35
Aprovechamiento unitario [m²cuc/m²s]	0,34	0,34	
Aprovechamiento [m²cuc]	16.922,09	26.261,28	43.183,37

Tabla 32 – Determinaciones establecidas por el Avance para los sectores en SUZS

Fuente: MO y FNU

[1] Discordancia a lo largo de los documentos. Se menciona en ocasiones una edificabilidad total de 17.179,78 m²c

En cuanto a la ordenación pormenorizada de los sectores, se señala en las fichas normativas que su establecimiento se remite a su desarrollo posterior mediante plan parcial.

MOD. 41. UNE A-4

Figura 33 – Sectores delimitados en SUZS

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance – Planos de Ordenación – Estructura orgánica, redes públicas estructurantes, usos globales y sectorización.

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección

Se describe la ordenación del SNUP en el apartado 4.5 de la MO y se regulan sus usos en el apartado 5.7 del mismo documento. Se menciona que debe delimitarse conforme a los criterios del art. 16 de la LSCM, diferenciando entre:

- **SNUP – S: Suelo No Urbanizable con Protección Sectorial**, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica
- **SNUP – U: Suelo No Urbanizable con Protección Urbanística**, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

El avance señala lo siguiente a la hora de clasificar SNUP:

> *"En el caso de Valdeavero, el margen del Plan General para categorizar el Suelo No Urbanizable de Protección queda fuertemente condicionado por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 (PGEN) de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares"; al ser éste un instrumento de planificación territorial que afecta directamente a la ordenación territorial de la totalidad del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico."*

MOD. 41. UNE A-4

Se diferencian las siguientes categorías de SNUP:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial**
  - SNUP – 1: Zona de Conservación Prioritaria: Se corresponde con la Zona A del PGEN de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".
  - SNUP – 2: Zona de protección y mantenimiento de usos tradicionales: Se corresponde con la Zona B del PGEN de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".
  - SNUP – 3: Zona de uso general: Se corresponde con la Zona C del PGEN de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".
  - SNUP – 4: Vías pecuarias: quedan protegidas por el PG conforme al art. 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No se clasifica suelo no urbanizable de protección urbanística ya que todo el SNUP del término municipal se encuentra dentro de ZEC y ZEPA, correspondiéndole la protección derivada del Pan de Gestión de los Espacios Protegidos.

Clase		Categorías	Superficie [m²]
Suelo No Urbanizable	**SNUP - S:** Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial	**SNUP – 1**: Zona de conservación prioritaria	13.122.700
		SNUP – 2: Zona de protección y mantenimiento de los usos tradicionales	3.887.680
		SNUP – 3: Zona de uso general	134.459
		SNUP – 4: Vías pecuarias *	*
	SNUP – U: Suelo No Urbanizable de Protección Preservado		-
Total			*17.144.839*

Tabla 33 – Categorías de Suelo No Urbanizable
Fuente: MO del Avance
** Se superpone a otras categorías*

El Avance señala como otras afecciones sectoriales las siguientes:

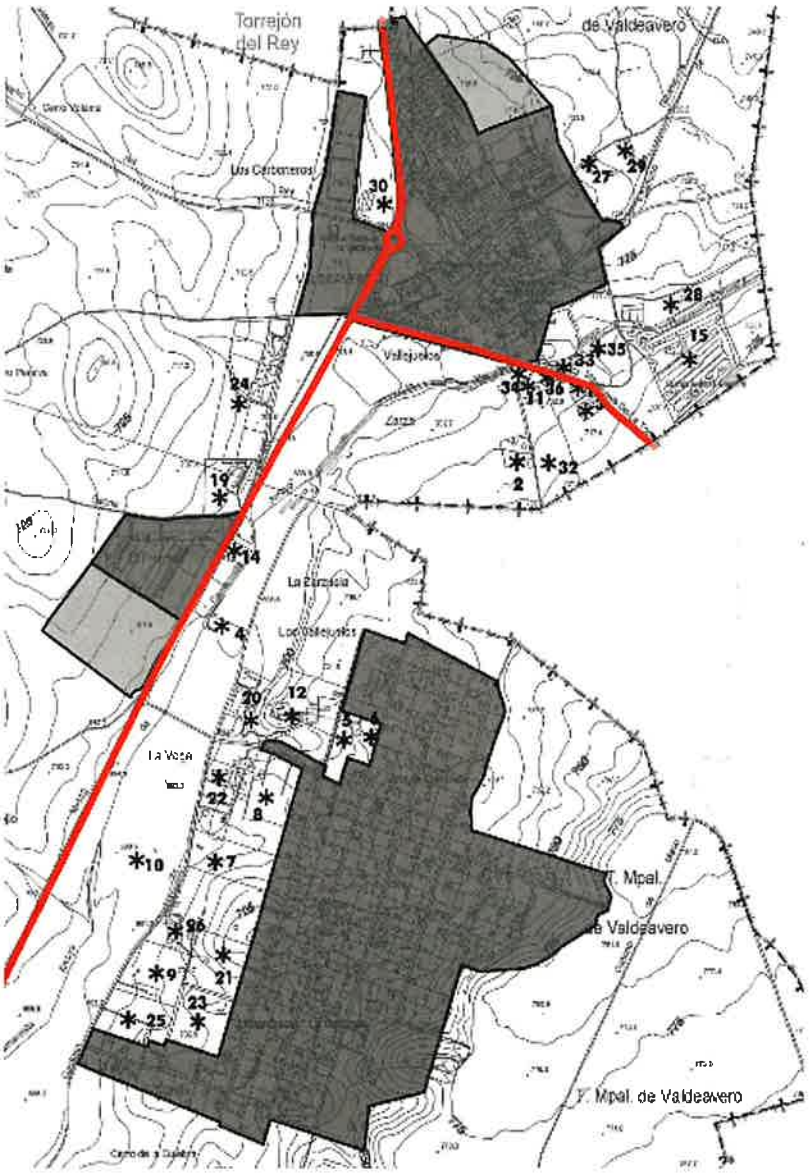
- Protección de cauces
- Protección de carreteras
- Afección de conducciones del Canal de Isabel II
- Afección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

El Avance contiene el **Inventario de Construcciones e Instalaciones en Suelo No Urbanizable**, contabilizando un total de 36 edificaciones. Se encuentran diversas tipologías, predominando las naves destinadas a almacén y uso agropecuario y el uso residencial. Gran parte de las instalaciones se ubican en el entorno de "La Cardosa" y en el sureste del núcleo urbano. Estas edificaciones provienen de suelos clasificados por las NNSS 86 con ordenanza industrial (Unidades B – 1; B – 4 y B – 5). Se corresponden con una serie de instalaciones agrícolas e industriales. Su clasificación no se puede mantener como suelo urbano al no cumplir el requisito de *formar parte de la trama urbana*, señalado en el art. 14 LSCM y pertenecer a la zona B de la ZEPA.

MOD. 41. UNE A-4

Figura 34 - Instalaciones en SNUP. Izquierda: Ortofoto 2023, superpuesta la ordenación de las NNSS 86. Centro: Zonificación de la ZEPA. Derecha: Inventario de instalaciones en SNUP, Avance.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de IDEM y Avance.



1. Nave Industrial
2. Cementerio
3. Naves Agropecuarias
4. Edificaciones agropecuarias
5. Edificios varios usos
6. Vivienda y naves agropecuarias
7. Vivienda
8. Edificios de varios usos
9. Nave
10. Vivienda
11. Picadero
12. Casa Palacio de La Cardosa
13. Edificios con varios usos
14. Edificios con varios usos
15. Explotación Avícola
16. Edificios con varios usos
17. Instalaciones agrarias
18. Instalaciones agroindustriales
19. Instalaciones agropecuarias
20. Instalaciones agropecuarias
21. Vivienda
22. Edificios residenciales
23. Edificios con varios usos
24. Edificios con varios usos
25. Edificios con varios usos
26. Vivienda
27. Nave agraria
28. Nave agraria
29. Edificios con varios usos
30. Edificios agropecuarios
31. Edificios con varios usos
32. Edificios agropecuarios
33. Molino de aceite
34. Lavadero
35. Pinoche
36. Fuente

Figura 35 – Listado de Instalaciones en suelo no urbanizable alrededor de los núcleos de población.

Fuente: Plano SNU – 01 e inventario de instalaciones y construcciones en SNU.

3.3.5 Ordenación de La Cardosa

Sobre el planeamiento vigente y el régimen aplicable en el ámbito de la Cardosa, el apartado 2.4.4 Planeamiento vigente y régimen aplicable de la MI de PG señala lo siguiente:

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

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

Se debe mencionar que la delimitación del AH – 4 se superpone en ciertos momentos con las Zonas A y B de la ZEPA.

En cuanto al grado de desarrollo de las UE de las NNSS 96 se menciona lo siguiente:

- " UE-26; Urbanización La Cardosa. Se encuentra en un estado de ejecución avanzado, conforme a la ordenación de las NNSS-96 y el convenio de 1997. Se recoge como ámbito de Actuación de Dotación AD-5.0 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pendientes por parte de los propietarios. En su interior se delimitan otros subámbitos de actuaciones de dotación para la obtención de suelo para viarios transversales (AD-5.1 a 5.11), que sustituyan a los inicialmente previstos en la ordenación de las NNSS-96, de dudosa viabilidad.

- UE-27; Ampliación de la Cardosa. No habiendo sido objeto de iniciativa alguna de desarrollo se mantiene como ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, remitiéndose su ordenación pormenorizada a Plan Especial de Ordenación.

- UE-28; Una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, pasa a suelo urbano consolidado."

En cuanto a la propuesta, el Avance realiza la siguiente ordenación:

"La propuesta se ordena a través de un conjunto de once Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado (AD-5.1 a 5.11), para las que se definen condiciones específicas de desarrollo. Se define para ellas también una ordenanza específica, R-6.2, para la que la edificabilidad se establece en 0,15 m²/m² sobre el conjunto de la AD, frente a los 0,1 m²/m² del planeamiento anterior. Así mismo, la parcela mínima se reduce en estos ámbitos, de los 1.800 m² a 400 m², lo que permite generar parcelas para 4 viviendas en lotes donde antes sólo podía plantearse una.

Completando la propuesta, si bien la cesión de los terrenos para estos viales de nueva apertura se realizaría como cesión gratuita por los propietarios beneficiados del incremento de edificabilidad y del aprovechamiento residencial, los costes de su urbanización seguirían correspondiendo al conjunto de la urbanización, en correspondencia con el convenio de 1997. Para recoger tanto estas cargas como el resto de las obligaciones aún no satisfechas por el conjunto de La Cardosa, el PGOU establece una Actuación de Dotación conjunta (AD-5.0) ordenando el conjunto de actuaciones previas a la recepción por parte del Ayuntamiento.

Fuera de las actuaciones de dotación para la obtención de viarios transversales (AD-5.1 a 5.11), el PGOU mantiene las condiciones de edificabilidad del planeamiento vigente: 0,1 m²/m². No obstante, se ha considerado oportuno disminuir a 1.500 m² el tamaño mínimo de parcela, con la finalidad de permitir la división en dos de un pequeño número de unidades que actualmente presentan tamaños entre 3.000 y 3.600 m². Con ello se acomodan los tamaños de vivienda a la necesidad de permitir viviendas en el entorno de 150 m²construidos sobre parcelas de 1.500 m²."

A continuación, se realiza una comparación entre las sucesivas condiciones de parcelación y edificación sobre La Cardosa en comparación con la propuesta del PG:

MOD. 41. UNE A-4

	PONP 89	NNSS 96	Avance PG	
Clase	Suelo No Urbanizable Común	Suelo Urbano Consolidado pendiente de realizar obras de urbanización	Suelo Urbano Consolidado con Actuaciones de Dotación // Suelo Urbano no Consolidado	
Ámbitos		UE – 26; UE-27; UE-28	AH - 4	
Sup. Total	103,95 ha	87,92 ha	88,3 ha	
Ordenanza	Residencial Vivienda La Cardosa	Vivienda Rurbana	R6.1 Vivenda rurbana	R6.2 Vivenda rurbana
Nº máx parcelas	149			
Parcela mínima	2.500 m2	1.800 m2	1.500 m2	500 m2
Frente min.	20 m	15 m	15 m	15 m
Alturas	Baja + 1 6 m	Baja + 1 6 m	Baja + 1 6 m	Baja + 1 6 m
Edificabilidad	0,1 m^2/m^2	0,1 m^2/m^2	0,1 m^2/m^2	0,15 m^2/m^2
Coef. Ocupación	10%	10%	10%	15%

Tabla 34 – Evolución de los parámetros urbanísticos en La Cardosa

Fuente: Elaboración propia a partir de los diversos documentos

MOD. 41. UNE A-4

Figura 36 – Comparación entre el planeamiento propuesto por las NNSS 86 (PONP 1988) (izquierda arriba); las NNSS 96 (derecha arriba) y la propuesta del Avance de PG.

Fuente: Planos de Información PI-04.2b y PI-05.2b del Avance. Plano de Ordenación PO-03b del Avance

3.3.6 Redes Públicas

La MO trata las redes de dotaciones públicas en el apartado 4.6. Define como redes públicas como *"el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente PG."*

A nivel jerárquico se clasifican en supramunicipales, generales y locales. En función de su uso y características se clasifican en infraestructuras, equipamientos y servicios.

Se distinguen las siguientes redes:

- Infraestructura viaria
- Espacios libres públicos
- Equipamientos sociales
- Infraestructuras
- Infraestructuras energéticas
- Suministro de servicios urbanos

En la MO (apartado 4.6.8) se justifica la suficiencia de redes generales en los ámbitos de actuación y sectores en SUZS, según el art. 36.5 de la LSCM. En base a dicho artículo, "*por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.*"

Se calcula una edificabilidad no industrial de 51.897,41 m^2c en SUNC y 17.179,78 en m^2c en SUZS, sumando un total de 68.459,78 m^2c. El Avance señala que "*aplicando a esta cifra la ratio de 20 m^2 por cada 100 m^2 construibles, obtenemos una necesidad mínima de 13.692 m^2 de suelo de redes generales.*

Dicha superficie se localiza íntegramente en el sector de SUS residencial concretada en una franja de zona verde en su perímetro de contacto con el suelo no urbanizable a lo largo de su límite norte, prevista en la ordenación con una superficie de 14.096,76 m^2 de superficie."

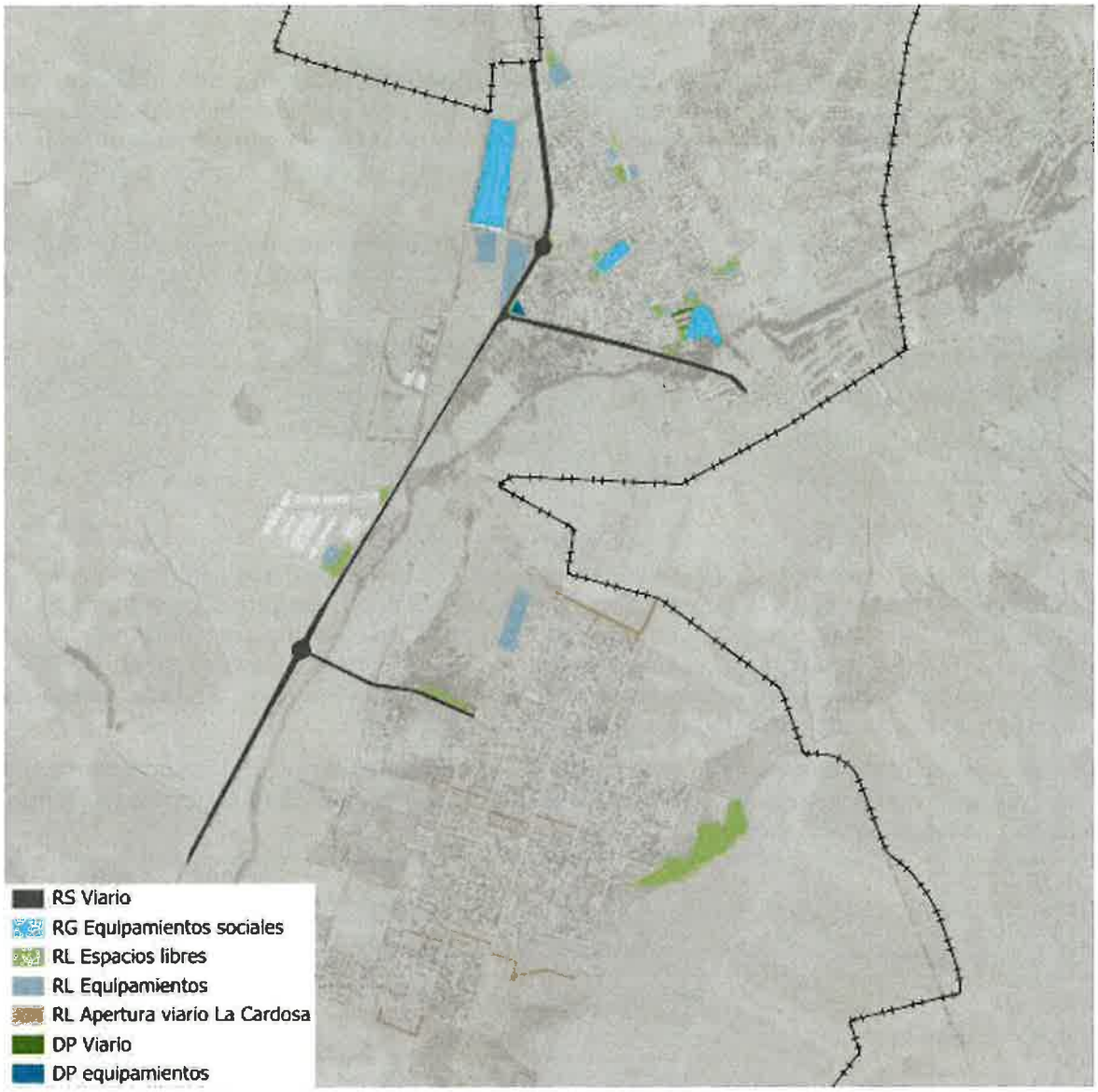


Figura 37 – Redes públicas

Fuente: Elaboración propia a partir del Avance - Planos de Ordenación

3.4 Propuesta de crecimiento

En el apartado 2.3 de la MO se realiza el diagnóstico sobre necesidades de suelo, mientras que en el apartado 4.9.1 se dimensiona el suelo residencial y en el apartado 3.2.12 de la MI se realizan proyecciones de población para determinar las necesidades de suelo. Además, en el Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio del presente informe se amplían los datos al respecto.

El Avance realiza dos hipótesis de crecimiento de población, estimando una población de 2.295 / 2.300 (MI / MO) para 2038. Esto supone un crecimiento de 790 habitantes sobre los 1.510 empadronados en el municipio en 2018.

En cuanto a la vivienda, el Avance recoge los datos del censo (2011):

- Viviendas principales: 555
- Viviendas secundarias: 250
- Viviendas vacías: 120
- *Total viviendas: 925*

En la MO se calcula una ratio de 2,72 [13] habitantes por vivienda principal y suponiendo que esa ratio se mantenga durante el horizonte de previsión del PG, **se estiman necesarias un total de 845 viviendas principales para los 2.300 habitantes en 2038**, a las que se suman 380 viviendas secundarias y 184 vacías. La suma de las viviendas secundarias más vacías da un total de 564 viviendas que se consideran segunda residencia en el horizonte de previsión. En total, **se estiman necesarias 1.409 viviendas (principales y segunda residencia).**

Por lo tanto, el Avance prevé el incremento de las 925 viviendas en 2011 (370 secundarias y vacías y 555 principales) a 1.409 viviendas en 2038 (564 secundarias y vacías y 845 principales), **siendo necesarias 484 nuevas viviendas.**

		Censo 2011	Padrón 2018	Estimación 2038
Población		1.382	1.510	2.300
Vivienda	Principal	555		845
	Secundaria	250		380
	Vacía	120		184
	Total vivienda	*925*		*1409*
Ratio hab/viv pp		2,49	2,72*	2,72

Tabla 35 – Evolución de la población y vivienda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos recogidos en el Avance

** ver nota al pie 14*

El Avance detecta suelo con capacidad edificatoria remanente en el casco (70 viviendas) en La Cardosa (30 solares) y en las Unidades de Ejecución sin desarrollar (264 viviendas). La **capacidad edificatoria remanente es por tanto de 364 viviendas**.

Por lo tanto, **el Avance estima una necesidad de construcción de 120 nuevas viviendas**. Considerando una densidad de 30 viv/ha se establece una necesidad de nuevo suelo residencial de **4 ha**, que se localizará en el sector residencial.

En el apartado 2.5 Grado de desarrollo del planeamiento se detectan las unidades de ejecución sin desarrollar, especialmente en el casco urbano. Se realiza a continuación una comparación entre el planeamiento anterior y la propuesta del Avance, y las viviendas construidas y por construir.

En primer lugar, en los Ámbitos de Actuación de SUNC, el Avance señala una capacidad teórica para 356 viviendas, de las cuales, mediante los datos de catastro y la ortofoto de 2023 se detectan 11 ya construidas:

[13] Este dato se obtiene al dividir el número de habitantes empadronados en 2018 (1.510) entre el número de viviendas principales en 2011 según el censo (555) en el apartado 2.3.1.1 MO. Se deberá de revisar la fuente de los datos.

MOD. 41. UNE A-4

		AH	NNSS 86	NNSS 96	*Nº viv. teóricas*	*Nº viv. constru. [1]*
AA – 1	Ronda del Prado	AH – 2	B8	UE 11 y UE12	36	0
AA – 2	Avenida San Sebastián	AH – 1		UE 9 y UE 10	42	0
AA – 3	Ronda Nueva	AH – 2	B 6.1	UE 13	21	0
AA – 4	Barrio Floridablanca	AH – 2		UE 14	11	0
AA – 5	Carretera de Valdeaveruelo	AH – 1	B7	UE 17	36	2
AA – 6	Calle Joan Miró	AH – 1	SUC	UE 18	32	0
AA – 7	Calle Salvador Dalí	AH – 2	SUC / SNU	UE 20	12*	0
AA – 8	Camino Valdeaveruelo	AH – 2	SNU	UE 21	26	2
AA – 9	Calle Villegas 1	AH – 2	SUC/SNU	UE 22	28	1
AA – 10	Calle Villegas 2	AH – 2	SUC	UE 23	16	2
AA – 11	Calle Olivar	AH – 2	SNU	UE 24	58*	3
AA – 12	Ampliación Cardosa	AH – 4	PONP La Cardosa	UE 27	38	1
	Total SUNC				***356***	*11*

Tabla 36 – Ámbitos de Actuación en SUNC: nº de viviendas y comparación con el planeamiento anterior.

Fuente: Avance – MO (apartado 5.3.2) y Fichas Normativas

** En el número máximo de viviendas se establece una vivienda menos (11 y 57) para el AA – 7 y AA – 11 en las FNU respecto a la MO.*

[1] Se realiza una estimación a partir de la Ortofoto de 2023 y datos de catastro. En la siguiente fase se deberá de elaborar un estudio en profundidad por parte del equipo redactor.

MOD. 41. UNE A-4

Según estos datos, quedaría una capacidad remanente en los AA de SU de 345 viviendas.

Figura 38 – Comparación entre los ámbitos de actuación propuestos en el Avance y el planeamiento anterior.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Avance

En cuanto a las actuaciones de dotación en SUC, se detecta un gran número de viviendas construidas en el AD 5.0 Urbanización La Cardosa.

		AH	NNSS 86	NNSS 96	Nº viv. teoricas	*Nº viv. construr.* [2]
AD – 1	Calle Molino Viejo	AH – 2	b 6.2	UE 16	6 / 4 [1]	0
AD – 2	Calle La Fragua nº 3	AH - 1	SUC	SUC	5	0
AD – 3	Calle Palomar	AH – 2	b 9	UE 2b	12	12 [4]
AD – 4	Ampliación Colegio	AH - 1		UE 29 [3]	0	0
AD – 5.0	Urbanización La Cardosa	AH – 4	PONP La Cardosa	UE 26	340[5]	-
AD – 5.1	Travesías Cardosa – 1				4	1
AD – 5.2	Travesías Cardosa – 2				4	2
AD – 5.3	Travesías Cardosa – 3				4	1
AD – 5.4	Travesías Cardosa – 4				4	0
AD – 5.5	Travesías Cardosa – 5				4	1
AD – 5.6	Travesías Cardosa – 6				4	1
AD – 5.7	Travesías Cardosa – 7				4	2
AD – 5.8	Travesías Cardosa – 8				4	1
AD – 5.9	Travesías Cardosa – 9				4	1
AD – 5.10	Travesías Cardosa – 10				4	0
AD – 5.11	Travesías Cardosa – 11				4	2
Total					*406*	*24*

Tabla 37 – Actuaciones de dotación en SUC: nº de viviendas y comparación con el planeamiento anterior.

Fuente: Avance – MO (apartado 5.4.1) y Fichas Normativas

[1] Diferentes datos a lo largo del documento
[2] Se realiza una estimación a partir de la Ortofoto de 2023 y datos de catastro. Se deberá de elaborar un estudio en profundidad por parte del equipo redactor.
[3] Al proceder de una MP no se encuentra información gráfica en SIT, por lo que no se refleja en la figura siguiente.
[4] En estado ruinoso según lo observado en la Ortofoto 2023.
[5] Se deberá de aclarar si las 340 viviendas corresponden al total de las AD (5.0 a 5.11) o excluyendo las AD 5.1 a 5.11.

Según esta tabla, excluyendo la AD 5.0 existe la capacidad de construir 42 viviendas en SUC con AD.

AD 4

AD 3.6
LA CARBOLA

AD 5.1

AD 5.2

AD 5.3

AD 5.4

AD 5.5

AD 5.6

AD 5.7

AD 5.8

AD 5.9

AD 6.10

AD 5.11

Figura 39 – Comparación entre las actuaciones de dotación propuestas en el Avance y el planeamiento anterior.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Avance

En total, la suma de la capacidad residencial en los AA y el SUC con AD asciende a 387 viviendas, distando ligeramente de las 364 viviendas remanentes citadas anteriormente.

En cuanto al suelo industrial, se observa la colmatación del sector industrial "El Frontal", cuyas obras se recepcionaron en 2005. Se propone la clasificación de 7 has como prolongación del polígono existente que *"pueda satisfacer la demanda de pequeña nave para usos productivos de bajo impacto, que de forma tan pujante se detecta en la zona."*

Todos los nuevos desarrollos se realizan en la zona C de la ZEPA "uso general".

4. ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Valdeavero, incluido su Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio, según lo previsto en el art. 56 de la LSCM y de los principios rectores y fines recogidos en el art. 3.2 de la LSCM y del art. 3 del TRLSRU, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Documento de Alcance, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden destacar los siguientes aspectos de la propuesta del Avance de PG:

4.1 Territorio y Entorno

- Valdeavero tiene una superficie de 18,73 km^2.
- La totalidad del municipio se incluye en la Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuencas de los ríos Jarama y Henares, diferenciada en tres zonas (A, B y C).
- Por su territorio discurren 2 vías pecuarias.
- Se encuentra en la cuenca hidrográfica del Tajo
- Se distinguen tres unidades de paisaje pertenecientes a la cuenca del Henares. La fragilidad del paisaje es de media – baja a baja y su calidad media – baja.
- Valdeavero pertenece a la comarca agrícola "Campiña" y la comarca forestal de "Alcalá de Henares".
- Pertenece a la Zona Estadística "Nordeste Comunidad"
- En cuanto a sus relaciones funcionales:
    - En sanidad cuenta con un consultorio local, dependiente del Centro de Salud de Meco. Su hospital de referencia es el Universitario Príncipe de Asturias, ubicado en Alcalá de Henares.
    - En educación, Valdeavero cuenta con el CEIP "Ángel Castro". Para enseñanzas de nivel superior el alumnado tiene adscripción única ordinaria en el IES "Antonio Manchado", en el municipio de Alcalá de Henares.
    - En el aspecto de la movilidad, por el término municipal discurre la carretera M-119, permitiendo la conexión con la A-2. Discurren tres líneas de autobús interurbano. El 30,6 % de la población se traslada al municipio de Madrid por trabajo de manera diaria.
    - Valdeavero pertenece a dos mancomunidades con el fin de prestar servicios sociales y de recogida y tratamiento de residuos. El municipio ofrece varios equipamientos culturales y deportivos.

4.2 Población, vivienda y economía

- En 2024 la población de Valdeavero representó el 2,53 % de la población de la zona estadística Nordeste Comunidad puesto que alcanzó los 1.823 habitantes. Esto supone un crecimiento medio anual de la población del 3,55 % y una media de crecimiento de 35

MOD. 41. UNE A-4

habitantes al año desde 1985. La comparación con sus municipios limítrofes muestra como Valdeavero es el tercer municipio menos poblado tras Ribatejada y Valdeaveruelo.

- Porcentualmente los mayores crecimientos de población para Valdeavero se registraron en la primera década del siglo XXI destacando el año 2008 con un aumento del 17,94 %. Además, valorando el número de habitantes por año, igualmente destaca el 2008 con el incremento de 178 nevos habitantes.
- Los datos del Catastro muestran que en los últimos veintidós años el número de unidades residenciales de Valdeavero se ha incrementado en 368 viviendas, desde las 553 de 2003 hasta las 921 de 2024. Así, Valdeavero se erige como el tercer municipio con menos unidades residenciales de su zona geográfica, pues es superado por Meco, Torrejón del Rey, Camarma de Esteruelas, Villanueva de la Torre y Fresno de Torote.
- Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en el año 2001 suponía el 35,20 %, en el año 2011 alcanzó el 59,78 % y en 2021 el 64,87 %. Así, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 35,13 % del total de viviendas del municipio. Esto supone que Valdeavero es el cuarto municipio con mayor porcentaje de vivienda no principal, solo superado por Ribatejada, Valdeaveruelo y Torrejón del Rey, con un 44,06 %, 38,71 % y 35,34 % de vivienda no principal, respectivamente.
- La comparativa entre los crecimientos de población y vivienda de los últimos veintidós años muestra que, a pesar de que hay un crecimiento constante en ambas variables, el crecimiento de la población, con un 151,10 %, duplica el aumento de las unidades residenciales, con un 72,79 %.
- En la primera década del siglo XXI el número de residentes por hogar se redujo notablemente, desde los 2,79 residentes en 2001 a los 2,49 de 2011, debido al exponencial crecimiento de la vivienda. Sin embargo, el estancamiento de la vivienda y el crecimiento de la población hicieron que el número de residentes por hogar volviera a aumentar, alcanzando los 2,72 residentes en 2021. Esto hace que Valdeavero sea el tercer municipio con menor media de residentes por hogar tras Ribatejada y Valdeaveruelo.
- En los últimos veinte años, la moda de hogares en Valdeavero son los de dos personas. Además, su porcentaje de relevancia se ha incrementado muy ligeramente en este tiempo, pues en 2001 representaba el 25,79 % y en 2021 el 25,98 %. Por el contrario, los hogares que más cambios han experimentado son los de tres y cinco o más residentes. En 2001 los hogares de tres personas, un 19,44 %, representaban el tercer tipo de hogar más frecuente, mientras que, en 2021, con un 23,04 %, son el segundo tipo de hogar más relevante y el que ha experimentado el mayor incremento, un 3,59 %. En cambio, los hogares de cinco o más personas se han reducido un 3,08 %, desde el 11,90 % de 2001 al 8,82 % de 2021.
- El análisis económico de Valdeavero muestra la importancia del sector servicios para el municipio ya que es el sector económico que congrega el número más alto de empresas y más del 60 % del PIB procede de dicho sector. No obstante, tras Camarma de Esteruelas es el municipio menos terciarizado de su entorno.
- Respecto a la magnitud de su tejido empresarial, Valdeavero cuenta con 123 empresas. Por ello, es el tercer municipio con menor número de empresas tras Ribatejada y Valdeaveruelo.
- El 55,36 % de la población de 16 y más años de Valdeavero está ocupada y el 9,36 % está parada. Por sectores, los parados del municipio pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 62,63 % de los mismos. En su comparativa con los municipios colindantes de la Comunidad de Madrid, Valdeavero tiene la segunda ratio de desempleo relativa más alta, 5,43 parados por cada 100 habitantes.
- En Valdeavero hay 605 trabajadores residentes y 189 puestos de trabajo. No obstante, hasta 565 residentes salen del municipio para realizar su trabajo, de los cuales 231 se desplazan a Madrid.
- El 78,84 % de los puestos de trabajo de Valdeavero son ocupados por residentes de otros municipios de la Comunidad de Madrid, principalmente de Alcalá de Henares y Madrid, y de otras provincias, especialmente de Guadalajara y Toledo.

MOD. 41. UNE A-4

- De los 189 puestos de trabajo de Valdeavero, el 44,97 % corresponden al sector servicios, el 26,46 % a industria, energía y minería, un 22,75 % a construcción y el 5,82 % a agricultura y ganadería.

4.3 Planeamiento Vigente y Anterior

- El planeamiento vigente de Valdeavero son las NNSS 86, por tanto, **no adaptadas a la LSCM**.
- En 1996 se aprueba una revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS 96) que fue anulado por Sentencia del TS. Este planeamiento estuvo en ejecución entre 1996 y 2015. Por este motivo se han realizado desarrollos que han quedado sin cobertura legal.
- Existe una necesidad de actualización del planeamiento para delimitar los suelos protegidos por legislación sectorial.
- La clasificación del suelo según las **NNSS 86** es la siguiente:
    - Suelo Urbano
    - Suelo Apto para Urbanizar
    - Suelo No Urbanizable Protegido
- Las NNSS 86 dividen el suelo en 10 áreas de actuación (b1 – b10)
- Las **NNSS 96** fueron anuladas por Sentencia del TS. Establecían las siguientes clases de suelo:
    - Suelo Urbano
    - Suelo Apto para Urbanizar
    - Suelo No Urbanizable
        - Común
        - Especialmente protegido
- Las NNSS 96 dividían el suelo en Unidades de ejecución (UE 1 – UE 29)
- Las NNSS 96 fueron **anuladas por sentencia** del TSJM en 2002 y ratificada por el TS en 200. La publicación en el BOCM de la anulación de las NNSS 96 y recuperación de la vigencia de las NNSS 86 se produce en 2015. **Por lo tanto, desde 1996 hasta 2015 el municipio ejecuta un plan anulado.**
- La situación urbanística de **La Cardosa** se describe en el apartado 2.4 **Situación urbanística de la urbanización "La Cardosa"**. Existe un PONP aprobado y un convenio de ejecución de 1998.
- Se detecta en el casco urbano extensiones de suelo sin desarrollar, correspondientes con las áreas definidas en las NNSS 86 y NNSS 96. También se detectan parcelas sin edificar en "La Cardosa".
- El suelo urbanizable de uso industrial está desarrollado y su edificabilidad agotada.
- Existen numerosas construcciones en suelo no urbanizable.
- Dos de los cuatro municipios colindantes cuentan con planeamiento adaptado a la LSCM, mientras que otros dos cuentan con NNSS. La mayor parte de la extensión de los municipios se clasifica como SNUP, con núcleos urbanos delimitados.

4.4 Propuesta de Avance

- El PG propuesto adscribe todo el suelo del municipio a una clase y categoría de suelo:
    - Suelo Urbano Consolidado
    - Suelo Urbano No Consolidado
    - Suelo Urbanizable Sectorizado
    - Suelo No Urbanizable de Protección
- El **SU** se divide en **6 AH.** Se especifican las determinaciones en las Fichas Normativas.
    - En **SUC** se delimitan **16 Actuaciones de Dotación**:
        - AD 1 – AD 4 son actuaciones en el casco urbano.

MOD. 41. UNE A-4

- AD 5.0 – AD 5.11 actuaciones en la urbanización La Cardosa.
- Sus determinaciones se especifican en las Fichas Normativas.

- En **SUNC** se plantean **12 Ámbitos de Actuación:**
  - AA 1 – AA 11 en el casco urbano
  - AA 12 en la urbanización La Cardosa
  - Los AA se corresponden con las UE sin ejecutar de las NNSS 96. Sus determinaciones se especifican en las Fichas Normativas.

- En **SUZ** el avance plantea dos sectores:
  - **SUS – R Valdepalominos**, con uso residencial, con capacidad para 100 viviendas.
  - **SUS – I Ampliación EL Frontal,** que duplica el actual polígono hacia el sur.
- En **SNUP** se delimitan los suelos afectados por legislaciones sectoriales. Se establecen cuatro categorías:
  - SNUP – 1: Zona A PGEN ZEPA
  - SNUP – 2: Zona B PGEN ZEPA
  - SNUP – 3: Zona C PGEN ZEPA
  - SNUP – 4: Protección de vías pecuarias
- Se identifican 36 construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable.
- Se justifica la suficiencia de redes según el art. 36.5 de la LSCM.
- El **Catálogo** identifica 1 BIC, 12 BIP, 19 Yacimientos, 15 elementos incluidos en el INPHIS, 13 elementos incluidos en el catálogo de protección y 6 espacios públicos de interés.
- El avance estima una necesidad de vivienda con un horizonte de 30 años (2038) de 1.409 viviendas totales para una población de 2.300 habitantes. Si se tiene en cuenta las viviendas actuales (922 en 2021) y la capacidad remanente edificatoria en el casco, La Cardosa y las unidades de ejecución sin desarrollar (364 viviendas) se estima una necesidad de construcción de **120 viviendas**, que justifican la necesidad del sector residencial.

4.5 Sobre el Contenido del Avance

- Los datos del Instituto Nacional de Estadística para el año 2023 confirman que la población real del municipio, 1.782, se ajusta a la horquilla proyectada en el Avance para ese año, entre 1.594 y 1.814 habitantes y una media de 1.704.
- El análisis de la dinámica inmobiliaria se realizó con datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 y, desde entonces, el parque inmobiliario del municipio ha experimentado cambios significativos. Así, por ejemplo, atendiendo a los datos del Censo de 2021, el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado un 5,09 %, desde el 59,78 % de 2011 hasta el 64,87 % de 2021 y el porcentaje de vivienda no principal se ha reducido desde el 40,22 % de 2011 hasta el 35,13 % de 2021. Por tanto, la previsión de necesidades de vivienda de segunda residencia planteada en base a los datos de 2011 variaría.
- La ratio de número de habitantes por vivienda se ha calculado con el número de habitantes del Padrón de 2018, 1.510 residentes, y el número viviendas principales del Censo de 2011, 555 inmuebles, lo que supone una ratio de 2,72 habitantes por hogar. No obstante, el análisis de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, muestra como esta ratio se mantendría en 2,72 habitantes por hogar, pues se contabilizaron 1.670 residentes y 615 viviendas principales
- Se deberá de actualizar en materia de patrimonio cultural a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Se deberán de tener en cuenta las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo y modificaciones que se hayan tramitado y aprobado definitivamente desde la publicación del Avance, en especial:
  - *Plan Especial de Infraestructuras de Evacuación Proyecto Oliva – Daganzo en los términos municipales de Valdeavero, Camarma de Esteruelas, Fresno de Torote y Daganzo de Arriba, promovido por Solaria Promoción y Desarrollo Fotovoltaico S.L.U.*

aprobado por Acuerdo 13/2025, de 27 de febrero de la Comisión de Urbanismo de Madrid (BOCM nº 74 del 28 de marzo de 2025).

- Modificación de la delimitación de la UA b-6.2, que fue dividida por las NNSS 96 en UA 15b y UA 16.

- En las fichas de ordenación se deberá de utilizar la terminología adecuada. Se menciona especialmente que en los Ámbitos de Actuación se debe sustituir la palabra "sector".
- En la Memoria de Ordenación se menciona la existencia del plano PU – 3 de grado de desarrollo de las unidades de ejecución. Dicho plano no existe. En el Plano PI 6 se muestra el grado de desarrollo únicamente del núcleo urbano en base a las NNSS 96, no vigentes en la actualidad. Se deberá de realizar un plano de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) que incluya el ámbito de La Cardosa.
- En el plano PO – 01 se establece como clase y categoría de suelo el "Suelo urbano consolidado con actuaciones de dotación". El color con el que se delimita dicha categoría no se encuentra en el plano o no se distingue con suficiencia del resto de colores utilizados. Se debe aclarar que dicha categoría de suelo no existe.
- En el catálogo de bienes se incluyen como Yacimientos arqueológicos diversos bienes inmuebles. Se deberá de justificar su adscripción a esta categoría de bien.
- Se deberán de corregir las discrepancias en el documento del grado de desarrollo de las NNSS 96 y el número de viviendas. Se menciona en especial el número de viviendas de la UE – 16, la existencia de una UE – 28 a y UE – 28 b, el grado de desarrollo de la UE – 2b y UE – 29 y se deberá de incluir la UE – 8.
- El documento deberá de realizar una reflexión sobre las razones por las que no se han desarrollado los ámbitos pendientes, a los efectos de poder justificar, en su caso, la ordenación propuesta.
- En cuanto a la propuesta:
  - Se deberán de corregir todas las discrepancias numéricas en las siguientes fases de la tramitación. En particular sobre los datos de superficies y número de viviendas de SUC y SUNC, sus AA y AD, tanto en las FNU como en la MO.
  - En SU:
    - Se deberá de realizar un estudio en profundidad del número de viviendas construidas.
    - Se deberá de ajustar la delimitación del AH 3 al término municipal de Valdeavero, ya que en los planos su grafía invade el término municipal colindante de Torrejón del Rey.
    - En los AA:
      - Se deberán grafiar las redes públicas existentes. Se deberá de justificar la suficiencia de redes en SUNC.
      - Se deberá de justificar la discrepancia entre las edificabilidades de AA que pertenecen al mismo AH.
      - Se deberá revisar la capacidad teórica de vivienda en SUNC.
    - Respecto a la Urbanización La Cardosa:
      - Se deberá aclarar el régimen vigente y el grado de ejecución de la Urbanización La Cardosa, en especial el cumplimiento y vigencia o anulación del Convenio Urbanístico de 1998. En especial, para justificar la clasificación de la misma como Suelo Urbano Consolidado.
      - Se deberá de justificar la delimitación del AH 4 "Urbanización La Cardosa" ya que en la actualidad su delimitación incluye zonas A y B de la ZEPA.
      - Se deberá de diferenciar y justificar la delimitación de la Actuación de Dotación 5.0 (que abarca la totalidad de la Urbanización) y las Actuaciones de Dotación

MOD. 41. UNE A-4

5.1 a 5.11, incluidas, a su vez, dentro de la 5.0. Especialmente para la previsión de viviendas y superficies.

- En SUZS:
  - En el Sector residencial, se deberá de corregir las discrepancias de superficies y número de viviendas.
  - Del mismo modo que en el caso del suelo residencial, es necesario que el PG, valore alternativas de crecimientos industriales que sean coherentes con previsiones y proyecciones fundamentadas que tengan en cuenta la capacidad de desarrollo vacante en el planeamiento vigente, lo que permitiría dimensionar de forma más adecuada la necesidad de suelo para actividad industrial. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación urbanística" de la LSCM, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

Tomando en consideración los aspectos relevantes para el Impacto Territorial descritos en el punto 4, así como otras consideraciones que se han ido destacando a lo largo del presente informe y otras de carácter general que seguidamente se van a exponer, se puede concluir:

1. Deberán de tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance y en los Informes sectoriales emitidos (Ver: Anexo II: Informes Sectoriales)
2. Con carácter general se deben revisar y corregir las citas normativas y ajustar a la legislación vigente.
3. Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
4. En la fase de aprobación del Avance, así como en la aprobación inicial del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.
5. Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida".

   La valoración de las alternativas viables debe realizarse mediante un procedimiento objetivo de ponderación. Finalmente, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG.
6. En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se puede alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PG y no limitado exclusivamente al cumplimiento estricto de los mínimos legales.
7. En las sucesivas fases de aprobación del Plan General, se deberá indicar cómo dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación que resulte de aplicación.
8. Se deberá subsanar las discrepancias numéricas y errores señalados a lo largo del documento y recogidos en el apartado 4.5 Sobre el Contenido del Avance.
9. Se deberá aclarar el régimen urbanístico vigente en la Urbanización de la Cardosa de cara a justificar su clasificación como Suelo Urbano Consolidado en el Avance; así como la viabilidad de delimitar las actuaciones de dotación propuestas.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del "Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero". Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la LEA, y del artículo 56 de la LSCM.

De cara a las siguientes fases de tramitación del PG, se advierte la pertinencia de tener en consideración las indicaciones en cuanto a la elaboración documental, formalización y presentación del mismo, recogidas en el siguiente documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo:

https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-tramitacion-planeamiento

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valdeavero, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales

que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM,

Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio

Para alcanzar la conclusión expuesta en el informe, se ha realizado el siguiente análisis del territorio en Valdeavero atendiendo a factores demográficos, residenciales y económicos del municipio y de los municipios de su entorno.

Datos demográficos y residenciales

Con el fin de obtener una imagen lo más ajustada posible a la estructura y dinámica demográfica del municipio, se han analizado los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM) relativos al padrón municipal desde el año 1985 (año en el que comienza la serie).

En primer lugar, los datos permiten realizar una caracterización de la población por grupos de edad en 2024. Así, de los 1.823 habitantes, el 50,63 % son hombres y el 49,37 % son mujeres. Atendiendo a la variable edad, el 16,79 % son menores de 15 años, el 68,46 % tienen entre 15 y 64 años y el 14,75 % tienen 65 años o más.

Grupos de Edad	% Población
<15	16,79 %
15-64	68,46 %
≥65	14,75 %
Total	100 %

Estructura demográfica de Valdeavero en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En segundo lugar, el análisis de la dinámica poblacional ofrece los siguientes resultados. La población empadronada en Valdeavero en 1985 ascendía a 468 habitantes, cifra que aumentó hasta los 679 en 2002 y que alcanzó los 1.494 en el año 2013. En los años 2014, 2015 y 2016 se produjeron los últimos crecimientos negativos de la serie, con la pérdida de 87 residentes.

Tras ello, la población creció progresivamente hasta alcanzar los 1.823 habitantes en 2024. De esta forma, en los últimos treinta y nueve años el municipio ha experimentado un crecimiento medio anual de la población[14] del 3,55 %.

Como puede observarse en el siguiente gráfico, la población de Valdeavero se ha incrementado gradualmente, aunque pueden distinguirse cuatro periodos diferenciados en el comportamiento de su población:

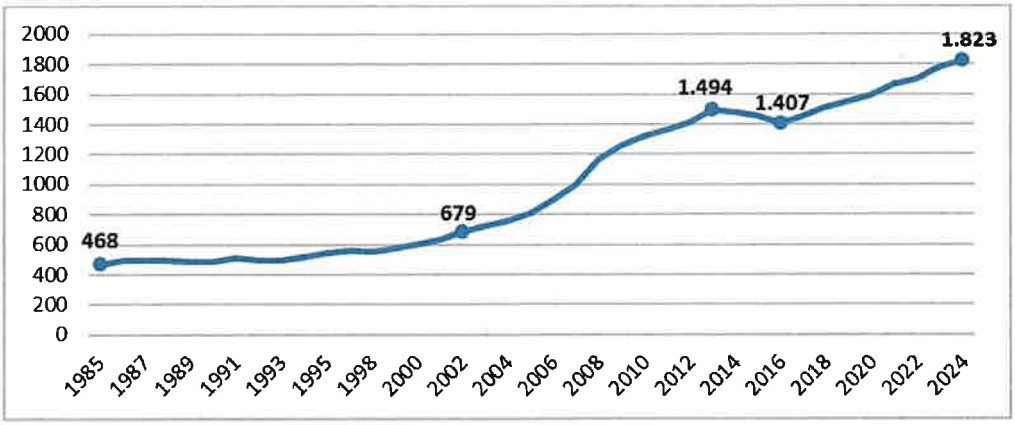
- Un primer periodo, que iría desde 1985 hasta el año 2002, en el que la población experimentó un ligero crecimiento desde los 468 habitantes de 1985 hasta los 679 del año 2002, lo que supone un incremento de 211 personas.
- El segundo periodo concluiría en 2013 con 1.494 habitantes. Este periodo se caracteriza por ser la etapa de mayor crecimiento, pues se sumaron 815 residentes.
- Un tercer periodo comprendería los años 2014 a 2016 y se caracteriza por ser la única etapa con un crecimiento negativo, pues la población se redujo desde los 1.494 habitantes de 2014 a los 1.407 de 2016.

El cuarto periodo comenzaría en 2017 y finalizaría en 2024, con un incremento de 416 habitantes.

-

[14] CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN: Es la variación media anual de la población en un periodo dado, entre un año inicial y otro final. Se obtiene mediante la fórmula del interés compuesto y el resultado se da en porcentajes. P_{t-n} es la Población del año inicial; P_t es la Población del año final y n es el número de años entre el inicial y el final. (*Nota Metodológica del Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2023*)

$$CMAP=\left(\sqrt[n]{\frac{P_t}{P_{t-n}}}-1\right)x100$$



Evolución de la población empadronada en Valdeavero[15]

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

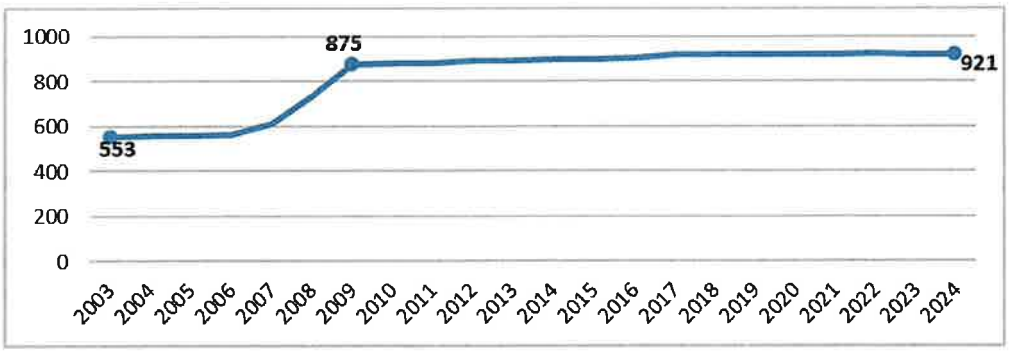
Tras analizar estos datos, podemos indicar que la media de crecimiento de la población desde el año 1985 hasta el año 2024 ha sido de 35 habitantes al año.

De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio y, para ello, es preciso analizar los datos de los últimos Censos de Población y Vivienda. Los mismos muestran que en 2001 el número de viviendas era 716, aumentando en 2011 hasta las 920[16] y en 2021 hasta las 948.

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que mientras el Censo aporta 920 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 882 viviendas. Igualmente, mientras el Censo de 2021 contabiliza 948 viviendas, el Catastro anota 922.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 22 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.



Evolución del número de unidades residenciales en Valdeavero

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La gráfica anterior permite observar cómo desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Valdeavero se ha incrementado en 368 viviendas, desde las 553 de 2003 hasta las 921 de 2024.

[15] El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.

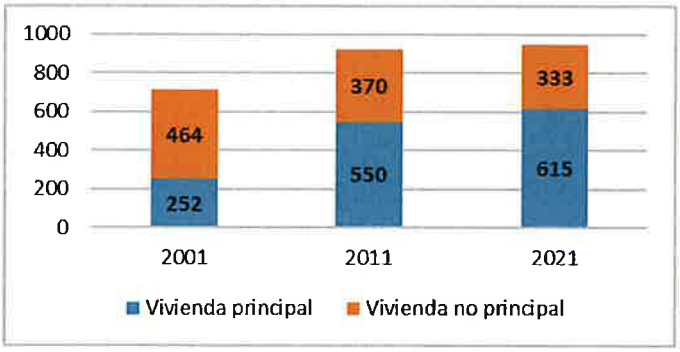
[16] El Censo de Población y Vivienda de 2011 contabiliza un total de 920 viviendas, pero se aprecia una incongruencia entre el sumatorio y la desagregación de las viviendas principales, secundarias y vacías.

MOD. 41. UNE A-4

El análisis de la evolución de las unidades residenciales en Valdeavero puede ser un buen reflejo de la gran expansión constructiva de principios del siglo XXI y la crisis económica del 2008. Así, podemos distinguir tres periodos:

- Un primer periodo comprendería los años 2003 a 2009 y se caracterizaría por un notable crecimiento en el número de viviendas, desde las 553 de 2003 hasta las 875 de 2009. En este periodo destacarían especialmente los años 2008 y 2009 con incrementos de 116 y 144 viviendas respectivamente.
- El segundo periodo, desde 2010, se caracteriza por haber experimentado un crecimiento mucho más moderado. En este periodo destaca el año 2017 con el incremento de 19 unidades residenciales.
- Los años 2023 y 2024 pueden representar el inicio de un nuevo periodo, pues han experimentado los únicos crecimientos negativos de la serie, -2 y -1 unidades residenciales respectivamente.

Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado gradualmente, pues mientras en el año 2001 suponía el 35,20 %, en el año 2011 alcanzó el 59,78 % y en 2021 el 64,87 %. No obstante, hay que destacar que, según los datos de 2021, las viviendas no principales representan el 35,13 % del total. De este modo, de las 948 viviendas censadas en 2021, 615 son viviendas principales y 333 son viviendas no principales.



Evolución del tipo de vivienda en Valdeavero

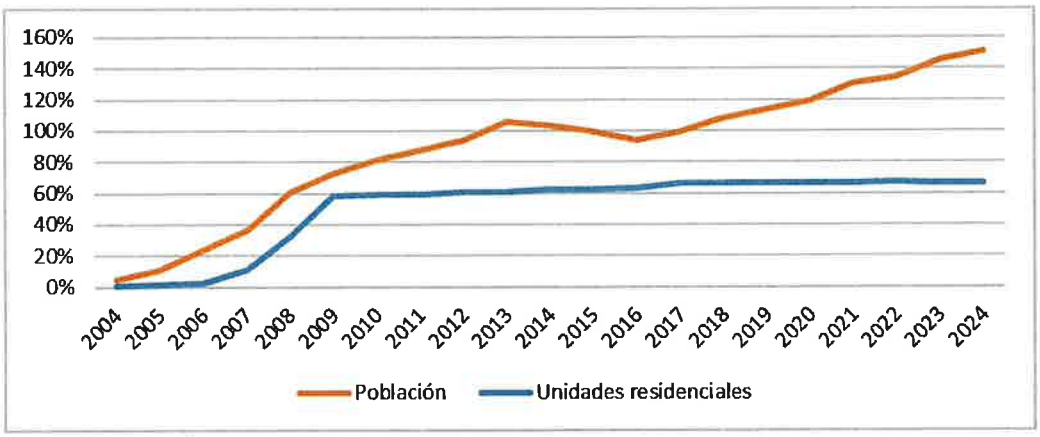
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Valdeavero, resulta conveniente la comparación de la evolución de la población y la vivienda, ya que los datos permiten apreciar diferentes tendencias de crecimiento desde 2003.

Como puede observarse en la siguiente gráfica, la vivienda creció exponencialmente entre los años 2006 y 2009, y desde entonces, el ritmo de crecimiento ha sido más contenido e incluso ha experimentado años de crecimiento negativo, como se indicó anteriormente. Por el contrario, el ritmo de crecimiento de la población, siempre superior al de la vivienda, ha sido más oscilante con años de especial crecimiento como 2008, 2009 y 2013.

De este modo, los distintos ritmos de crecimiento muestran como el crecimiento poblacional ha duplicado el crecimiento de las unidades residenciales en las últimas décadas, pues desde 2003 el parque inmobiliario se ha incrementado un 72,79 % y la población ha crecido un 151,10 %. De este modo, podría concluirse que los distintos ritmos de crecimiento han favorecido el aumento del porcentaje de vivienda principal en el municipio.

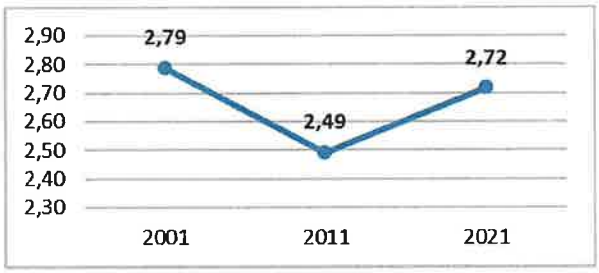
MOD. 41. UNE A-4



Crecimientos anuales de población y vivienda en Valdeavero

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de población y vivienda también nos permite analizar la media de residentes por hogar. Así, atendiendo a los datos del Censo, podemos comprobar como en la primera década del siglo XXI el número de residentes por hogar se redujo notablemente, desde los 2,79 residentes en 2001 a los 2,49 de 2011, debido al exponencial crecimiento de la vivienda. Sin embargo, el estancamiento de la vivienda y el crecimiento de la población hicieron que el número de residentes por hogar volviera a aumentar, alcanzando los 2,72 residentes en 2021.

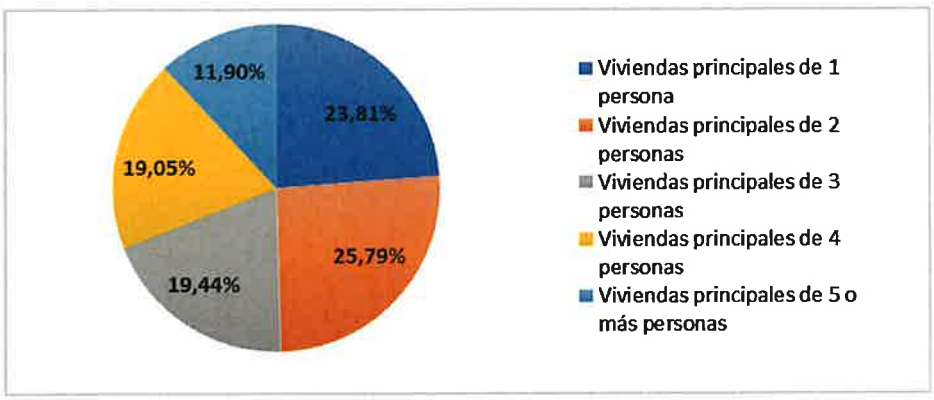


Tamaño medio de los hogares en Valdeavero

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

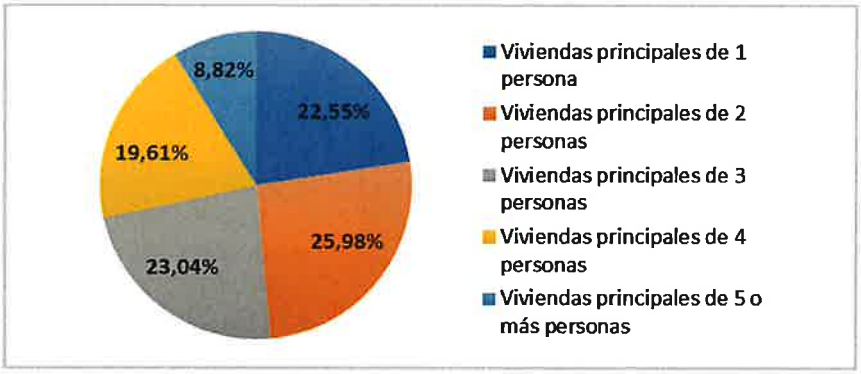
Asimismo, los datos del Censo posibilitan examinar la evolución de los distintos tipos de hogares atendiendo a su tamaño. Como muestran los siguientes gráficos, en los últimos veinte años, la moda de hogares en Valdeavero son los de dos personas. Además, su porcentaje de relevancia se ha incrementado muy ligeramente en este tiempo, pues en 2001 representaba el 25,79 % y en 2021 el 25,98 %.

Por el contrario, los hogares que más cambios han experimentado son los de tres y cinco o más residentes. En 2001 los hogares de tres personas, un 19,44 %, representaban el tercer tipo de hogar más frecuente, mientras que en 2021, con un 23,04 %, son el segundo tipo de hogar más relevante y el que ha experimentado el mayor incremento, un 3,59 %. En cambio, los hogares de cinco o más personas se han reducido un 3,08 %, desde el 11,90 % de 2001 al 8,82 % de 2021.



Tamaño de los hogares de Valdeavero en 2001

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM



Tamaño de los hogares de Valdeavero en 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Datos socioeconómicos

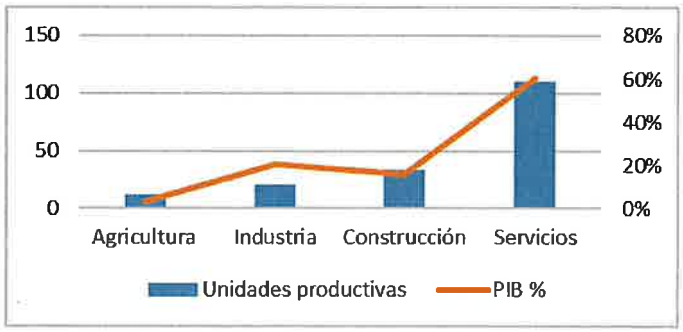
La dinámica poblacional del municipio no está sujeta en exclusiva a las dimensiones demográfica y residencial, existen otros factores como la estructura económica y su mercado laboral que juegan un papel fundamental. Por ello, es preciso llevar a cabo un análisis de estas variables en Valdeavero.

Sectores	Unidades Productivas[17]	PIB
Agricultura	12	3,67 %
Industria	21	20,21 %
Construcción	34	15,81 %
Servicios	110	60,31 %

Datos macroeconómicos por sectores en Valdeavero en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia notable del sector servicios en Valdeavero, ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 60 % del PIB procede de dicho sector. Esto supone que el resto de sectores representan el 39,69 % del PIB y el 37,85 % de las unidades productivas.



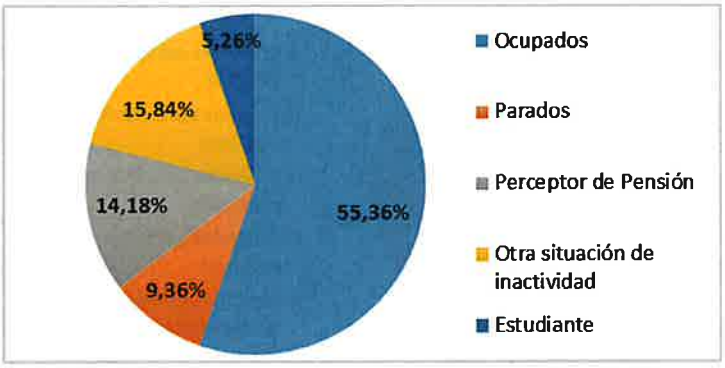
Análisis comparado del tejido empresarial y PIB por sectores en Valdeavero

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2022, la población censada de 16 y más años en Valdeavero es de 1.389 personas, de las cuales, 717 son hombres y 672 son mujeres. Por tanto, el 51,62 % de la población de 16 y más años son hombres y el 48,38 % son mujeres. Esto supone un diferencia entre sexos del 3,24 %.

Dentro de este colectivo, el 55,36 % están ocupados, el 14,18 % percibe una pensión, el 5,26 % son estudiantes, el 15,84 % se encuentran en otra situación de inactividad y el 9,36 % están parados.

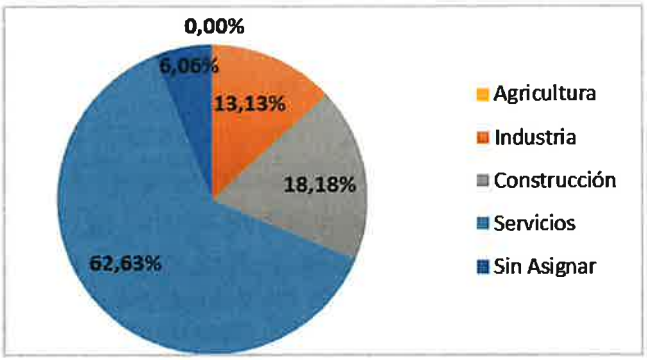
[17] La variable "*unidad productiva*" es la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con el establecimiento.



Clasificación de la población de más de 16 años de Valdeavero en 2022

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por sectores, los parados de Valdeavero pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 62,63 % de los mismos. Un 18,18 % de los parados pertenece a la construcción, un 13,13 % pertenece a la industria y un 6,06 % no tiene un sector de actividad diferenciado. Además, es destacable que en el municipio no hay parados en el sector agrícola.



Paro registrado por sectores de actividad de Valdeavero en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

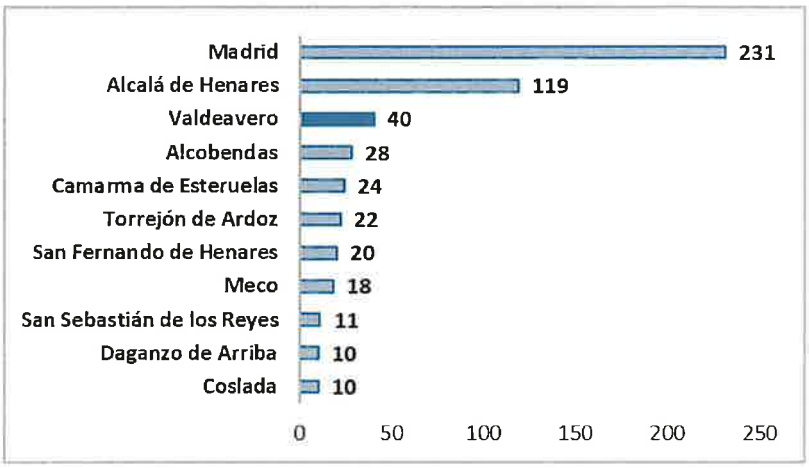
Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 al que se hizo alusión en el punto 1.2.3 de este informe, en Valdeavero hay 605 trabajadores residentes y 189 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 416 puestos. No obstante, como refleja la siguiente tabla, hasta 565 residentes de Valdeavero salen del municipio para realizar su trabajo.

MOD. 41. UNE A-4

Trabajadores y puestos de trabajo de Valdeavero

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

En Valdeavero tan solo trabajan 40 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 231, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Valdeavero también se encuentran Alcalá de Henares, Alcobendas y Camarma de Esteruelas, donde trabajan 119, 28 y 24 residentes, respectivamente.

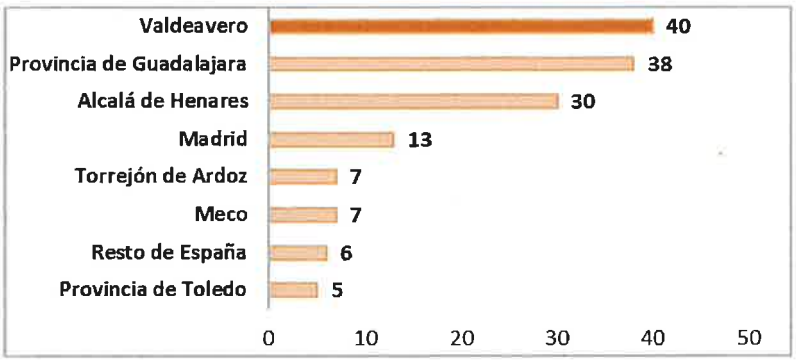


Residentes en Valdeavero según su municipio de trabajo[18]

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 149 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 78,84 % de los puestos de trabajo de Valdeavero son ocupados por residentes de otros municipios de la Comunidad de Madrid, principalmente de Alcalá de Henares y Madrid, y de otras provincias, especialmente de Guadalajara y Toledo.

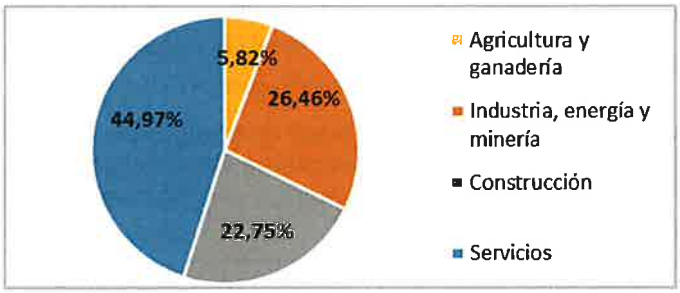
[18] P El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de 9 residentes. Para más información consultar: Altas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid



Trabajadores en Valdeavero según su municipio de residencia[19]

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Como muestra el siguiente gráfico, de los 189 puestos de trabajo de Valdeavero, el 44,97 % corresponden al sector servicios, el 26,46 % a industria, energía y minería, un 22,75 % a construcción y el 5,82 % a agricultura y ganadería.



Puestos de trabajo en Valdeavero por sector económico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Valdeavero, al igual que su zona estadística y la Comunidad de Madrid, estructura su actividad económica mayoritariamente en el sector servicios.

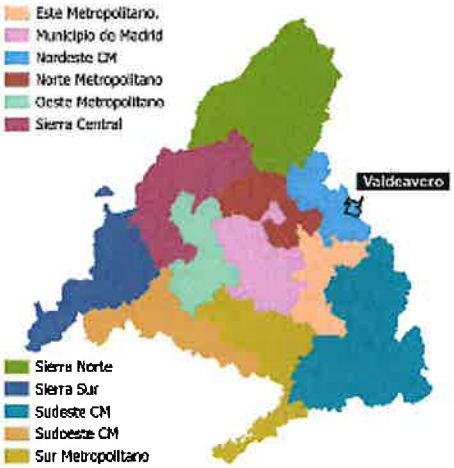
[19] Para salvaguardar el secreto estadístico el Atlas de la Movilidad residencia - trabajo no muestra los resultados inferiores a cinco trabajadores. Para más información consultar: Altas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid

Datos comparados del municipio con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Valdeavero es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas (en inglés, NUTS) reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003.

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Nordeste Comunidad a la que pertenece Valdeavero.



Mapa de Valdeavero en su zona estadística "Nordeste Comunidad"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de la estructura demográfica de Valdeavero con su zona estadística y con la Comunidad de Madrid permite comprobar que el municipio cuenta con una población más envejecida que la zona Nordeste Comunidad pero menos que la Comunidad, pues las personas de 65 y más años representan el 14,75 %, el 12,35 % y el 18,62 %, respectivamente.

Asimismo, el municipio cuenta con un 16,79 % de personas menores de 15 años, un dato superior a su zona estadística y a la región, donde este grupo de edad representa el 16,21 % y el 13,63 %, respectivamente. Igualmente, en Valdeavero el grupo de edad entre 15 y 64 años no alcanza la cifra de su zona estadística, pero supera a la de la región, ya que suponen el 68,46 %, el 71,43 % y el 67,75 %, respectivamente.

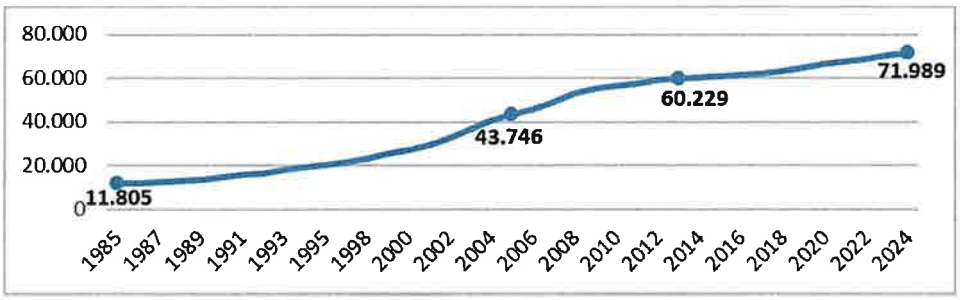
Grupos de Edad	Valdeavero	Nordeste Comunidad	Comunidad de Madrid
<15	16,79 %	16,21 %	13,63 %
15-64	68,46 %	71,43 %	67,75 %
≥65	14,75 %	12,35 %	18,62 %
Total	100%	100%	100%

Estructura demográfica del municipio, su zona estadística y la Comunidad de Madrid en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Tras el análisis de la estructura demográfica de estas poblaciones, es necesario comparar la dinámica poblacional del municipio y su zona estadística. Así, según los datos del IECM, la población empadronada en la zona Nordeste Comunidad en 1985 ascendía a 11.805 habitantes, cifra que alcanzaba los 43.746 en 2005 y 60.229 en 2013. En 2024, último dato disponible, llegó a los 71.989 habitantes. Por tanto, la tasa de crecimiento medio anual de la población en la zona Nordeste Comunidad es de 4,75 %. Un dato superior a la tasa de crecimiento medio anual de la población en Valdeavero que, como se indicó anteriormente, asciende a 3,55 %.

De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de Valdeavero ha sido menor al crecimiento de su zona estadística. No obstante, la evolución de ambas poblaciones ha seguido una tendencia similar, pues ambas experimentaron sus mayores crecimientos porcentuales en la primera década del siglo XXI. Sin embargo, mientras el año de mayor incremento poblacional en Valdeavero fue el 2008, con un incremento del 17,94 %, el año de mayor crecimiento en la zona Nordeste Comunidad fue 2002, con un crecimiento interanual del 11,70 % y en 2008 se incrementó un 7,25 %.

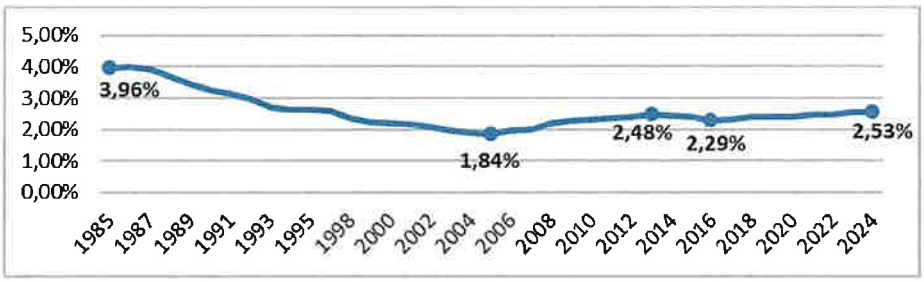


Evolución de la población empadronada en la zona Nordeste Comunidad[20]

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Los distintos ritmos de crecimiento en la zona y el municipio hacen pertinente analizar la evolución de la relevancia de la población del municipio respecto al total de la población de la zona Nordeste Comunidad. Como muestran los datos del IECM, en 1985 la población del municipio supuso el 3,96 % de la población total de su zona estadística. Desde ese momento, su importancia se redujo gradualmente hasta representar el 1,84 % de la población de la zona en el año 2005.

Sin embargo, desde ese momento su relevancia aumentó progresivamente hasta representar el 2,48 % en 2013. Tras ello, se redujo ligeramente hasta suponer el 2,29 % en 2016 y, desde entonces, ha aumentado hasta el 2,53 % en 2024.



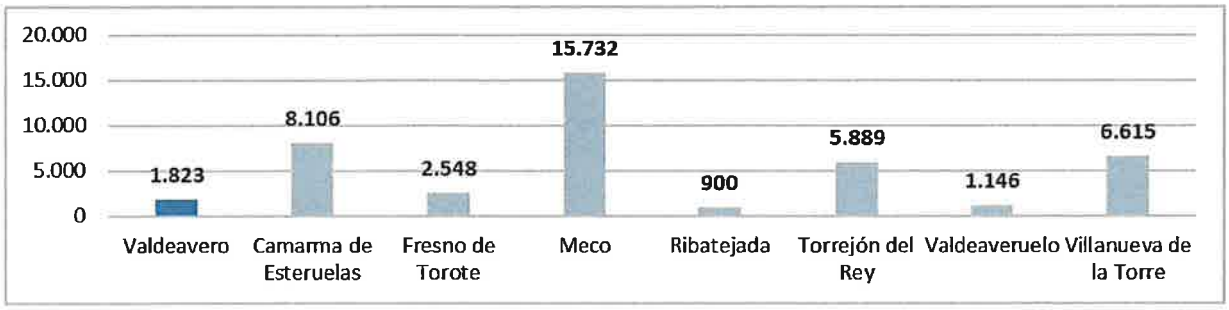
Porcentaje de la población del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Además de la comparación son su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Valdeavero y la población de sus municipios colindantes: Camarma de Esteruelas, Fresno de Torote, Meco y Ribatejada, que pertenecen a la zona estadística Nordeste Comunidad, y Torrejón del Rey, Valdeaveruelo y Villanueva de la Torre, que son municipios de la provincia de Guadalajara.

Como muestra el siguiente gráfico, el municipio con mayor población es Meco con 15.732 habitantes. Tras él, se sitúan Camarma de Esteruelas, Villanueva de la Torre y Torrejón del Rey, pues cuentan con 8.106, 6.615 y 5.889 residentes, respectivamente. Por el contrario, Ribatejada, con 900 habitantes, y Valdeaveruelo, con 1.146, son los municipios menos poblados. Valdeavero, por su parte, es el tercer municipio menos poblado ya que, como se analizó anteriormente, cuenta con 1.823 habitantes.

[20] El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.



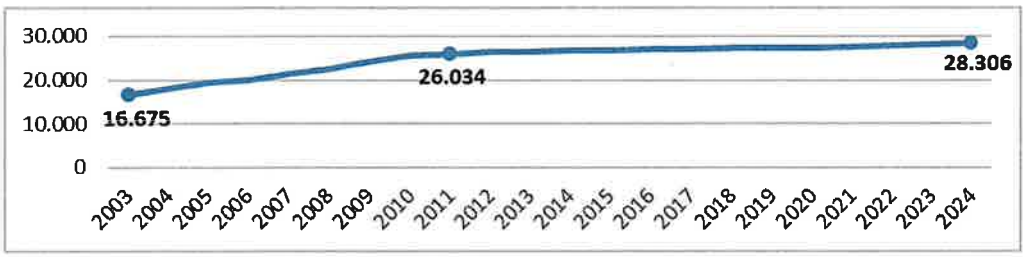
Población en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Al igual que hemos hecho con la población, podemos comparar las unidades residenciales de Valdeavero y las de sus municipios limítrofes. No obstante, es pertinente analizar previamente las características residenciales de su zona estadística.

Según los datos del IECM, la zona Nordeste Comunidad contaba con 16.675 unidades residenciales en 2003 y alcanzó las 26.034 en 2011. En 2024, último dato disponible, llegó a las 28.306 unidades residenciales.

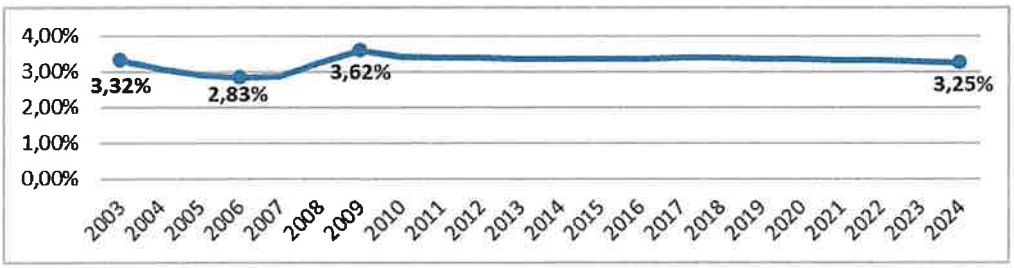
De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de las unidades residenciales en Valdeavero y su zona estadística ha sido similar pues, en ambos casos, se produjo un notable crecimiento en la década de los años 2000 que se frenó a principios de la década de 2010, posiblemente ocasionado por la crisis económica de 2008.



Unidades residenciales en la zona Nordeste Comunidad

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

También es interesante analizar la evolución de la relevancia de las unidades residenciales del municipio respecto al total de las unidades residenciales de la zona Nordeste Comunidad. Como muestran los datos del IECM, en 2003 las unidades residenciales del municipio supusieron el 3,32 % del total de unidades residenciales de su zona estadística y en 2006 se redujo hasta el 2,83 %. Desde entonces, su relevancia fue aumentando hasta representar el 3,62 % en 2009. Sin embargo, a partir de ese momento, fue disminuyendo hasta simbolizar el 3,25 % en 2024.

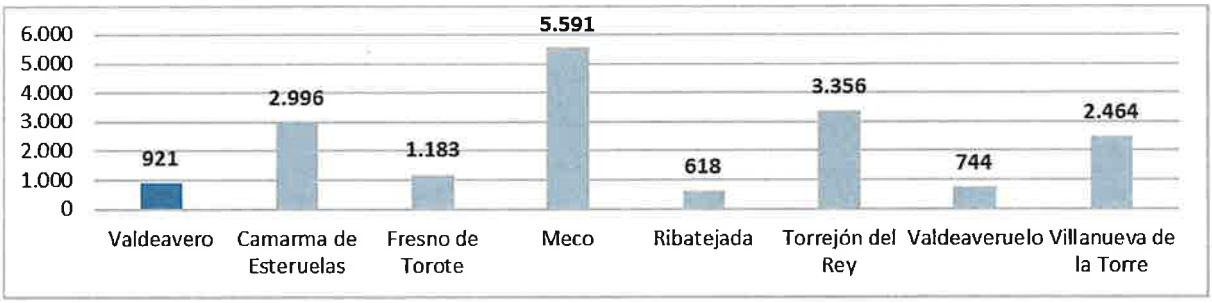


Porcentaje de las unidades residenciales del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por su parte, la comparativa sobre vivienda con los municipios limítrofes, al igual que ocurre con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable a favor de Meco con 5.591 unidades residenciales. Tras él, se sitúan Torrejón del Rey y Camarma de Esteruelas con 3.356 y 2.996, respectivamente. Por el contrario, Ribatejada y Valdeaveruelo, con 618 y 744, son los municipios con menos unidades residenciales.

Valdeavero, por su parte, cuenta con 921 unidades residenciales, lo que le erige como el tercer municipio con menos unidades residenciales.

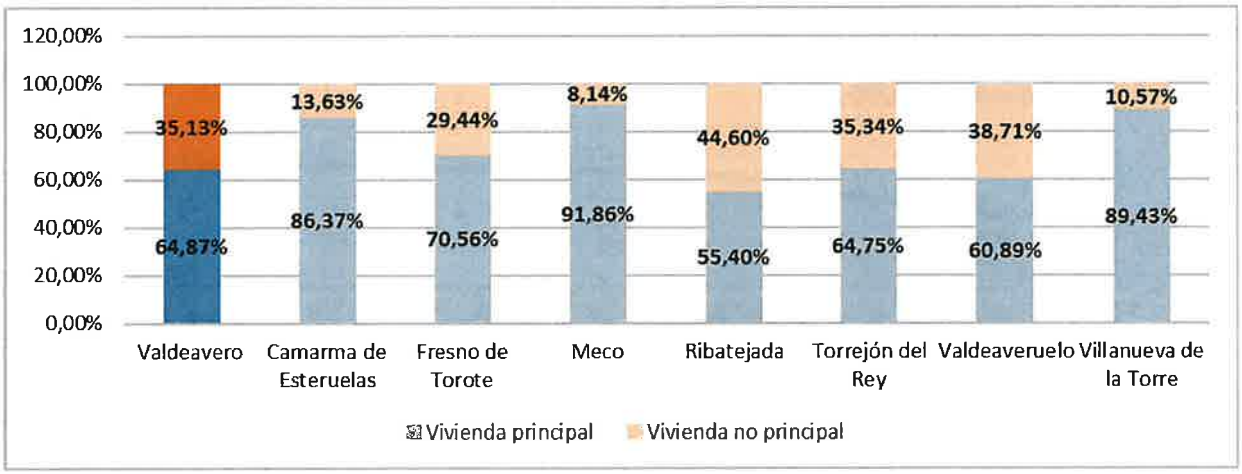


Unidades residenciales en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Atendiendo a los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, nuevamente destaca Meco, pues cuenta con una proporción de vivienda principal superior al 91 %. Tras él, se sitúan Villanueva de la Torre y Camarma de Esteruelas, con un 89,43 % y un 86,37 % de viviendas principales, respectivamente.

Por el contrario, Ribatejada y Valdeaveruelo, con un 55,40 % y un 60,89 %, respectivamente, son los municipios con menor porcentaje de vivienda principal. Valdeavero, por su parte, con un 64,87 %, se caracteriza por ser el cuarto municipio con menor porcentaje de vivienda principal.



Tipo de vivienda en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

La comparativa del número de viviendas principales y la población de estos municipios también nos permite analizar la media de residentes por hogar en cada uno de ellos. Así, atendiendo a los datos del Censo de 2021, podemos comprobar como Meco y Villanueva de la Torre son los municipios con mayor media de residentes por hogar ya que ambos cuentan con 3 residentes por hogar.

Tras ellos, se sitúan Camarma de Esteruelas y Fresno de Torote, con 2,87 y 2,81 residentes por hogar, respectivamente. Por el contrario, Ribatejada y Valdeaveruelo, con 2,44 y 2,53, son los municipios con las medias de residentes más bajas. Valdeavero, por su parte, cuenta con 2,72 residentes por hogar.

Municipio	Media de residentes por hogar
Valdeavero	**2,72**
Camarma de Esteruelas	2,87
Fresno de Torote	2,81
Meco	3,00
Ribatejada	2,44
Torrejón del Rey	2,73

Valdeaveruelo	2,53
Villanueva de la Torre	3,00

Media de residentes por hogar del municipio y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Tras una caracterización de los hogares, en la comparativa socioeconómica es pertinente comenzar por el contraste entre la renta bruta media per cápita y la renta bruta media por hogar. Estas variables ofrecen información sobre el nivel de riqueza en los diferentes municipios, teniendo siempre presente la renta media de la Comunidad de Madrid.

Como se observa en la siguiente tabla, es llamativo que todos los municipios analizados presentan niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar inferiores a la media de la Comunidad de Madrid. Entre ellos, Valdeaveruelo cuenta con la mayor renta bruta per cápita, 19.419 €, y Meco la mayor renta bruta por hogar, 56.137 €. Por el contrario, Valdeavero es el municipio con menor nivel de renta bruta per cápita y el segundo municipio con menor renta bruta por hogar, 15.043 € y 41.755 € respectivamente.

Municipio	**Renta bruta per cápita**	**Renta bruta por hogar**
Comunidad de Madrid	21.775	58.120
Valdeavero	**15.043**	**41.755**
Camarma de Esteruelas	17.425	49.270
Fresno de Torote	17.068	48.836
Meco	18.548	56.137
Ribatejada	16.691	41.212
Torrejón del Rey	15.210	42.643
Valdeaveruelo	19.419	48.068
Villanueva de la Torre	16.992	50.798

Renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de Valdeavero y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En segundo lugar, es pertinente analizar el tejido empresarial del municipio y de sus municipios colindantes. Así, Valdeavero cuenta con 123 empresas, lo que le sitúa como el tercer municipio con menor tejido empresarial tras Valdeaveruelo, que cuenta con 76 empresas y Ribatejada con 58. Por el contrario, Meco, con 1.019, y Camarma de Esteruelas, con 575, son los municipios con mayor tejido empresarial.

Municipio	**Empresas**
Valdeavero	**123**
Camarma de Esteruelas	575
Fresno de Torote	135
Meco	1.019
Ribatejada	58
Torrejón del Rey	291
Valdeaveruelo	76
Villanueva de la Torre	268

Número de empresas en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, en primer lugar cabe señalar que todos los municipios centran su estructura económica en los servicios y, entre ellos, destaca Ribatejada cuyo

MOD. 41. UNE A-4

sector servicios representa el 88,66 % del PIB. Por el contrario, Camarma de Esteruelas y Valdeavero son los municipios en los que el sector servicios tiene menor peso, pues representa el 59,60 % y el 60,31 % del PIB, respectivamente.

La agricultura es el sector menos representativo en la economía de la zona Nordeste Comunidad y de todos los municipios salvo Ribatejada, donde la industria, minería y energía representan el 1,11 %. En Valdeavero la agricultura representa el 3,67 % de su PIB, lo que le erige como el municipio en el que la agricultura tiene una mayor relevancia.

Por su parte, la industria y la minería tienen una importancia especialmente relevante en la zona Nordeste Comunidad, pues representa el 26,16 %, y en los municipios Meco y Camarma de Esteruelas donde representan el 29,71 % y el 28,74 % respectivamente. Del mismo modo, en Valdeavero es el segundo sector más relevante, pues representa el 20,21 % de su PIB.

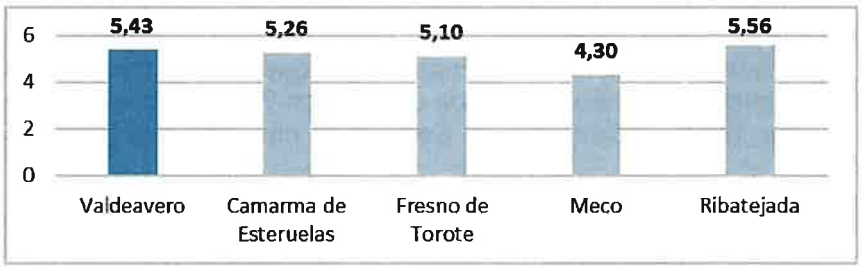
Por último, la construcción tiene mayor relevancia en las economías de Fresno de Torote y Valdeavero donde representa el 19,28 % y el 15,81 %, respectivamente.

Municipio / Zona	Agricultura	Industria, Minería y Energía	Construcción	Servicios
Valdeavero	**3,67 %**	**20,21 %**	**15,81 %**	**60,31 %**
Nordeste Comunidad	0,89 %	26,16 %	8,26 %	64,71 %
Camarma de Esteruelas	0,36 %	28,74 %	11,00 %	59,90 %
Fresno de Torote	2,97 %	7,56 %	19,28 %	70,19 %
Meco	0,29 %	29,71 %	5,49 %	64,51 %
Ribatejada	1,78 %	1,11 %	8,45 %	88,66 %

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Valdeavero, su zona estadística y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM[21]

Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos de desempleo en Valdeavero y sus municipios colindantes, es importante atender a la ratio de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, Valdeavero, con 5,43 parados por cada 100 habitantes, destaca por el ser el municipio con más paro registrado tras Ribatejada, que cuenta con 5,56. Por el contrario, Meco y Fresno de Torote destacan por ser los municipios con menos paro registrado; 4,30 y 5,10 parados por cada 100 habitantes, respectivamente.



Ratio de paro registrado por cada 100 habitantes en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM[22]

Anexo II: Informes Sectoriales

Organismo	Enlace	CSV	Fecha de informe
Área de Vías Pecuarias	CSV - Comunidad de Madrid	0890213380630 393289544	08/07/024
Consorcio Regional de Transportes	CSV - Comunidad de Madrid	0981799692059 852817954	22/08/2024

[21] No se han analizado los municipios de Guadalajara porque no existen datos comparables.
[22] No se han analizado los municipios de Guadalajara porque no existen datos comparables.

Demarcación de carreteras del Estado en Madrid	Verificación documental mediante CSV - MITMA	MFOM02S548B C19EC5D729F 74429D	31/07/2024
DG Patrimonio Cultural y Oficina del Español	CSV - Comunidad de Madrid	1018333755353 725811304	16/09/2024
DG Protección Civil	CSV - Comunidad de Madrid	0926170386137 121188667	02/07/2024
DG de Carreteras	CSV - Comunidad de Madrid	1276447416206 962534222	11/06/2025
DG de Urbanismo	CSV - Comunidad de Madrid	1203164302109 322327116	20/09/2024
Jefatura de Bomberos	CSV - Comunidad de Madrid	1019273865283 182588254	22/05/2024
Confederación hidrográfica del Tajo	Código Seguro de Verificación - Ministerio para la transición ecológica y reto demográfico	MA0091A25FB 333E208112E1 8741721636465	22/07/2024
Servicio de Sanidad Ambiental	CSV - Comunidad de Madrid	1036783316376 166481622	14/06/2024
SDG Arquitectura (DG Vivienda y Rehabilitación)	CSV - Comunidad de Madrid	1036923470023 975313726	09/12/2024
DG Biodiversidad y Gestión Forestal	CSV - Comunidad de Madrid	0982451876180 156836938	29/04/2025
Red Eléctrica Española, SAU	Ver Anexo II.1 Red Eléctrica de España, S.A.U.		19/06/2024
Canal de Isabel II	Ver Anexo II.2 Canal de Isabel II		20/05/2025
Área de planificación y gestión de residuos	Ver **Anexo II.3 Área de Planificación y Gestión de Residuos**		22/09/2023
Área de Instalaciones Eléctricas			No contesta
Área de minas e instalaciones de seguridad			No contesta
SEO Sociedad Española de Ornitología			No contesta
Ecologistas en acción			No contesta
Ayuntamiento de Camarma de Esteruelas			No contesta
Ayuntamiento de Fresno de Torote			No contesta
Ayuntamiento de Meco			No contesta
Ayuntamiento de Ribatejada			No contesta
Junta de Comunidades de Castilla la Mancha			No contesta

Anexo II.1 Red Eléctrica de España, S.A.U.

red eléctrica
Una empresa de Redeia

Madrid, 17 de junio de 2024

Maria Pilar Lara Zabia
Comunidad de Madrid
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
Consejería de Medio Ambiente, agricultura e interior
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valdeavero.

Ref.: DADI/DST/2024/204 Expdt.: T03IL24022
S/Ref.: S/Expdt.: 26-UB2-000856/2024

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 10 de mayo del 2024 en relación con el proyecto referido en el asunto, les comunicamos que Red Eléctrica no presenta oposición al mismo al no existir afecciones a instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

No duden en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 651 91 19 o del buzón del Departamento de Servicio a Terceros: dst@ree.es.

Sin otro particular, les saludamos atentamente.

[redacted]
Fdo.: Luis Velasco Bodega
Director Apoyo al Desarrollo de Instalaciones

[redacted]
JMF/BAS/jaa
Anexo: Plano de Situación

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
ree.es

N
red eléct.:Ica
Dpto. Servicio a Terceros

Anexo II.2 Canal de Isabel II

Canal de Isabel II

Dirección Comercial

D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Estrategia y Calidad del Aire
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR
C/Alcalá, 16
28014 Madrid

Madrid, a mayo de 2025

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento con la tramitación definida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero (Madrid).
SIA: 24/085
Exp: 26-UB2-00085.6/2024
2024_EXP_000007345

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A., M.P.: 202400107123, por el que solicita informe en cumplimiento con la tramitación definida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero, se informa lo siguiente:

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior:

Documento de *Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero*, de fecha noviembre de 2020:

- Documentación informativa:
  - Memoria de Información
  - Planos de información

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

- Documentación normativa:
  - Memoria de ordenación
  - Planos de ordenación
  - Normativa urbanística
  - Fichas normativas
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos
  - Plano del catálogo de bienes y espacios protegidos
  - Inventario de instalaciones en SNU
  - Plano de inventario de instalaciones en SNU
  - Resumen ejecutivo
- Documentación ambiental:
  - Documento inicial estratégico
  - Planos del documento inicial estratégico

Antecedentes:

- *Convenio de 25 de abril de 2001, de Gestión Comercial de la red de distribución entre el Ayuntamiento de Valdeavero y el Canal de Isabel II.*

En relación con los estudios elaborados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el municipio de Valdeavero, se indican los siguientes antecedentes:

- *Plan Director de Abastecimiento del municipio de Valdeavero*, de diciembre de 2020.
- *Estudio de Situación (ESIT) de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Valdeavero*, de junio de 2021.
- *Estudio de Situación de la red de abastecimiento (ESITA) del municipio de Valdeavero*, de septiembre de 2021.
- *Estudio Técnico-Económico para el abastecimiento de la Urbanización "La Cardosa" en el término municipal de Valdeavero (Madrid)*, de fecha 22 de abril de 2022.

Respecto al ámbito de aplicación del presente informe:

El presente informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo no urbanizable de protección. Por tanto, las conclusiones expuestas en este informe no son válidas para esta última clase de suelo.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del PGOU del municipio de Valdeavero:

De acuerdo con la documentación aportada, el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero plantea los siguientes desarrollos urbanísticos:

- En suelo urbano consolidado (SUC): 4 actuaciones de dotación (AD-1 a AD-4), ubicadas en el casco urbano de Valdeavero. Además, cabe destacar que, en el suelo desarrollado del municipio, existen parcelas aún vacantes, hecho que se considera relevante a la hora de analizar las infraestructuras necesarias a techo de planeamiento, tanto de la red de abastecimiento como de la de saneamiento. En las actuaciones AD-1 a AD-4 y en las parcelas vacías de suelo urbano consolidado se prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial de 11.030 m², para la ejecución de 66 viviendas unifamiliares; además de una superficie edificable para uso dotacional de 1.511 m² y una superficie destinada a zonas verdes de 1.802 m². Igualmente, al oeste del casco urbano de Valdeavero, en la denominada AH-6 "Área Dotacional", se prevé el desarrollo de una superficie edificable para equipamientos de 36.490 m² y una superficie destinada zonas verdes de 33.002 m².

  Por otro lado, se encuentra la urbanización "La Cardosa", al sureste del término municipal de Valdeavero, regularizada mediante el Plan de Ordenación de Núcleo de Población (B.O.C.M. 20/01/1989), y cuyo suelo actualmente se encuentra clasificado como urbanizable no sectorizado (según la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid). En el Avance del PGOU se propone que dicha urbanización pase a conformar parte del suelo urbano consolidado del municipio, completando las obras de urbanización pendientes, donde se prevé alcanzar una superficie edificable residencial de 46.173 m², para un total de 353 viviendas unifamiliares; además de una superficie edificable de 10.329 m² para uso dotacional y una superficie destinada a zonas verdes de 28.270 m². Actualmente, en la urbanización existen 277 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, con una edificabilidad residencial de 35.460 m².

- En suelo urbano no consolidado (SUNC):
  - 11 ámbitos de actuación (AA-1 a AA-11), ubicados en el casco urbano de Valdeavero, en los que prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial de 45.125 m², para la ejecución de 316 viviendas unifamiliares; además de una superficie edificable para uso dotacional de 5.945 m² y una superficie destinada a zonas verdes de 7.774 m².
  - 1 ámbito de actuación (AA-12), ubicado en la urbanización "La Cardosa", en el que prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial de 5.765 m², para la ejecución de 38 viviendas unifamiliares; además de una superficie edificable para uso dotacional de 865 m² y una superficie destinada a zonas verdes de 865 m².

- En suelo urbanizable sectorizado (SUS):
  - Sector SUS-R, con uso global residencial, que se encuentra ubicado junto al casco urbano de Valdeavero, en el que se prevé el desarrollo de una superficie edificable residencial

MOD. 41, UNE A-4

Canal de Isabel II

de 13.708 m², para la ejecución de 100 viviendas unifamiliares; además de unas superficies edificables para uso terciario de 1.523 m² y para uso dotacional de 2.285 m², y una superficie destinada a zonas verdes de 2.285 m².

- Sector SUS-I, con uso global industrial, que se encuentra ubicado al sur del casco urbano de Valdeavero, junto con el Polígono Industrial El Frontal, en el que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 6.405 m² y para uso industrial de 25.621 m².

En total, en los desarrollos urbanísticos a techo de planeamiento se prevé la ejecución de 596 viviendas nuevas de tipología unifamiliar, con una superficie edificable de 86.341 m², 7.928 m² edificables de uso terciario, 58.055 m² edificables de uso dotacional y 25.621 m² edificables de uso industrial, además de 45.727 m² de superficie destinada a zonas verdes.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos anteriores de crecimiento propuesto y según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, el incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero es de 1.383 m³/día (16,0 l/s), de los que 411 m³/día (4,8 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado, 551 m³/día (6,4 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 420 m³/día (4,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total 33,6 l/s.

Se indica que, el ámbito AA-12 en suelo urbano no consolidado, ubicado en la urbanización "La Cardosa", generaría una demanda de agua para consumo humano de 63 m³/día (0,73 l/s), demanda que se encuentra incluida en el total de la demanda en suelo urbano no consolidado descrito en el párrafo anterior, siendo el caudal punta de 2,19 l/s.

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

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*. Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

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

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el procedimiento de elaboración del planeamiento, debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

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

En la actualidad, el municipio de Valdeavero se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P., y en particular se abastece desde el Sistema Torrelaguna, que tiene su inicio en la ETAP de Torrelaguna. Desde el Depósito de Cabecera de Torrelaguna, ubicado en el término municipal de Torrelaguna, parte el Ramal Este, que se bifurca en el municipio de Valdeolmos-Alalpardo, conformando un anillo desde el cual parte la Arteria Ramal Valdeavero, que llega hasta el depósito regulador de Valdeavero, ubicado al norte del núcleo urbano. La mayor parte del núcleo urbano, que incluye el Polígono Industrial El Frontal, se abastece desde el depósito y una pequeña parte, al este del casco urbano se abastece en alta, desde la tubería de aducción al depósito regulador, con válvulas reguladoras de presión.

Independiente a la red de distribución del núcleo urbano de Valdeavero se encuentra la red de distribución de la urbanización "La Cardosa", la cual se abastece actualmente con recursos propios. El abastecimiento de la urbanización "La Cardosa" es gestionado por la Entidad de Conservación de la urbanización.

En cuanto a la aducción, para el caudal demandado en el municipio de Valdeavero a techo de planeamiento del Documento de Avance del PGOU y para minimizar las pérdidas de carga en la Arteria de Valdeavero ante las distintas operaciones que se puedan producir en el Sistema de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A., M.P., con el uso del nuevo Depósito de Algete como regulador de parte de los municipios del anillo del Ramal Este de Torrelaguna, hace necesaria la renovación de la Arteria Ramal Valdeavero en su primer tramo, hasta el Polígono Industrial El Frontal, ubicado al suroeste del casco urbano.

MOD. 41, UNE A-4

Canal de Isabel II

En cuanto a la regulación, el municipio de Valdeavero dispone de un depósito de regulación denominado Depósito Valdeavero. Está situado al norte del núcleo urbano, la cota de solera es de 738 m y su capacidad es de 250 m^3 (en dos vasos de hormigón).

El depósito existente en el municipio no tiene capacidad de regulación suficiente para el incremento de caudal demandado por los desarrollos contemplados en el Avance del PGOU.

Por otro lado, la urbanización "La Cardosa" dispone de un depósito regulador situado al noreste de la misma, que recibe agua de captaciones subterráneas de gestión privada. Se desconoce el estado actual del depósito, así como su capacidad, estimándose su volumen en 650 m^3, calculado a partir de la superficie aproximada que ocupa en la parcela (260 m^2). Tanto la gestión como el mantenimiento del depósito son privados.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos.

En consecuencia, para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los desarrollos contemplados en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdeavero, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- Renovación Arteria Ramal Valdeavero hasta el polígono industrial, con tubería de diámetro 250 mm y FD (fundición dúctil).
- Prolongación de la aducción existente de diámetro 200 mm y FD de la Arteria Ramal Valdeavero hasta el nuevo depósito propuesto.
- En el caso de que la urbanización "La Cardosa" se conectase al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., se deberá ejecutar una conducción de aducción de diámetro 150 mm y FD desde la Arteria Ramal Valdeavero hasta el depósito de la urbanización, que en su primer tramo deberá realizarse mediante hinca para superar el arroyo de Camarmilla.

En cuanto a la regulación:

- Nuevo depósito de 1.800 m^3 (dos fases de 900 m^3 y cota de solera 760 m) a ejecutar al noreste del término municipal, para una regulación de 24 horas de la demanda estimada a techo de planeamiento.
- En el caso de que la urbanización "La Cardosa" se conectase al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. se deberá adecuar el depósito existente.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

En cuanto a la red de transporte y distribución:

- Nueva tubería de transporte de diámetro 250 mm y FD desde el nuevo depósito hasta su conexión con el anillo de distribución actual de diámetro 200 mm y FD en el cruce de la calle Villegas con la calle Ermita. Se deberá instalar un caudalímetro al inicio de esta tubería.
- El Sector SUS-R se abastecerá desde el anillo de distribución de 200 mm y FD que discurre por la calle Torrejón del Rey con una nueva tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará en dos puntos, en el cruce con la calle Campoflorido y en el cruce con la travesía Parque.
- En relación al Sector SUS-IN, ubicado junto al Polígono Industrial El Frontal, se abastecerá desde la red existente en dicho polígono, ejecutando una nueva tubería de diámetro 150 mm y FD a conectar con la red actual del mismo diámetro y material en dos puntos, en las calles Isaac Peral y Severo Ochoa.
- En relación al abastecimiento del ámbito AA-12, ubicado al sur de la urbanización "La Cardosa", y mientras la urbanización no se incorpore al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., se deberá ejecutar desde la Arteria Ramal Valdeavero una conducción de diámetro mínimo 80 mm y FD que discurrirá por espacios libres públicos no edificables hasta el interior del ámbito, instalando en la misma una válvula reguladora de presión.
- En el caso de que la urbanización "La Cardosa" se conectase al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., se deberá ejecutar la red de distribución interior de la urbanización según el esquema propuesto en el *Estudio Técnico-Económico para el abastecimiento de la Urbanización "La Cardosa" en el término municipal de Valdeavero (Madrid)*, elaborado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., de fecha 22 de abril de 2022. En este caso, el ámbito de actuación AA-12 podría abastecerse desde la red de distribución de la urbanización con capacidad suficiente para ello.

El resto de las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado y de los ámbitos de actuación previstos en suelo urbano no consolidado, podrán abastecerse de las redes de distribución existentes que discurran en el entorno de estas y que dispongan de capacidad suficiente para ello.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente o futura para cada uno de los ámbitos y sectores propuestos dentro del Avance del PGOU de Valdeavero, se definirán en cada uno de los correspondientes *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior* que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuando se vayan a desarrollar y una vez aprobado definitivamente el Plan General.

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

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

Se adjunta, dentro del **Anexo I** a este informe, un plano en el que se han reflejado las infraestructuras hidráulicas mencionadas anteriormente.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II*, observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución, y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

En la fase de redacción de los proyectos de las redes de distribución deberá estudiarse el diagrama de presiones con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas, según la normativa de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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

De acuerdo con las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021)*, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el documento de Avance del PGOU de Valdeavero que se informa deberá incorporar la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

MOD. 41, UNE A-4

Canal de Isabel II

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el documento de Avance del PGOU de Valdeavero calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)*, asciende a 1.126 m^3/día. Este incremento de caudal de vertido se repartiría, según la clasificación del suelo, de la siguiente manera:

- Ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado y crecimiento en el casco urbano: 344 m^3/día, de los cuales:
  - en el núcleo urbano: 294 m^3/día
  - AA-12 (Urbanización "La Cardosa"): 50 m^3/día
- Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado: 433 m^3/día.
- Sectores en suelo urbanizable sectorizado: 349 m^3/día.

Por su parte, el incremento de vertido generado en la urbanización "La Cardosa" contemplado en el Avance del PGOU será de 156 m^3/día.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, la depuración de las aguas residuales procedentes, tanto del núcleo urbano como de la urbanización "La Cardosa", del municipio de Valdeavero, se realiza en la EDAR Valdeavero, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., perteneciente al Sistema de Saneamiento Valdeavero, ubicada en el término municipal de Camarma de Esteruelas y donde también se tratan las aguas residuales de la urbanización "El Practicante", situada en este término municipal.

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

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

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la ampliación de la EDAR Valdeavero, y las licencias de primera ocupación o actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes instalaciones. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

puesta en servicio de la ampliación de la EDAR, podría estudiarse la incorporación, de manera transitoria, de los vertidos a la actual EDAR Valdeavero, para lo cual y previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto a las redes de saneamiento de aguas residuales:

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

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

En relación a la urbanización "La Cardosa", actualmente dispone de red de saneamiento de gestión privada. Para el saneamiento de ámbito de actuación AA-12, ubicado en dicha urbanización, deberá solicitar autorización de conexión a la red de alcantarillado de la Entidad Urbanística de Conservación Finca La Cardosa. En el caso de que no obtuviera dicha autorización, deberá realizarse la conexión exterior al colector A1 del Sistema de Saneamiento Valdeavero, del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid. Para la conexión exterior a Colectores y Emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P., se requerirá la tramitación del artículo 8 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*, a través de una solicitud dirigida a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

- En redes separativas:

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

- En redes unitarias:

  Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

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

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

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

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualice el ESIT-2021 para adaptar y adecuar el Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema Valdeavero, en base a los condicionantes impuestos por los recientes criterios del *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro*, que modifica el Plan hidrológico de la cuenca del Tajo; y el *Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, pudiendo surgir nuevas propuestas o que sea necesario modificar las actuales.

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

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos*, como en el *Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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

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

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los proyectos de urbanización deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.* y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través de la siguiente dirección de correo: promotores@canal.madrid, para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

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

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valdeavero, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la *Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.*

Igualmente, se indica que se deberá cumplir la *Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.*

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.* En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.

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

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

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

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

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

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

Así mismo, se indica que la normativa de abastecimiento y saneamiento actualmente vigente en Canal de Isabel II, está compuesta por las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)* y por las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)*.

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

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Valdeavero, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU.

Respecto al abastecimiento actual, se considera infraestructura básica supramunicipal, dentro del término municipal de Valdeavero, la Arteria Ramal Valdeavero. Se considera infraestructura básica general el Depósito Valdeavero.

En cuanto al abastecimiento futuro, se consideraría infraestructura básica supramunicipal la renovación de la Arteria Ramal Valdeavero e infraestructura básica general el nuevo Depósito Valdeavero. En el caso de que la urbanización "La Cardosa" se conectase al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., se consideraría como infraestructura básica municipal la aducción al depósito de la urbanización.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales la EDAR Valdeavero y el emisario A2 del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid del Sistema de Saneamiento Valdeavero, e infraestructura básica general el colector A1 del Sistema.

En cuanto al saneamiento futuro, las ampliaciones/doblados que fueran necesarias del emisario A2 del Sistema de Saneamiento Valdeavero, así como la ampliación de la EDAR Valdeavero, serían consideradas

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

infraestructuras básicas supramunicipales. Las ampliaciones/doblados que fueran necesarias del colector A1 del Sistema de Saneamiento Valdeavero se considerarían infraestructuras básicas generales.

En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

El artículo 57.b) de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid* (en adelante, Ley del Suelo de Madrid), establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de dicha Empresa Pública.

El avance del PGOU de Valdeavero (Madrid), afecta a las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la *Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*:

Abastecimiento:

- Arteria Ramal Valdeavero Ø200 mm.
- Depósito de El Espartal.

Saneamiento:

- Colector A1 Sistema de Saneamiento Valdeavero.

Se adjunta, como **Anexo II**, la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas por el Plan General, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, el promotor se deberá poner en contacto con el **Área de Cartografía y GIS**, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid, para obtener la cartografía de esta empresa pública en formato digital, al igual que con el **Área de Conservación Sistema Torrelaguna** a fin de coordinar los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos, cuyo coste será asumido por el promotor del Plan General como un gasto inherente a su correcta redacción.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de dicho texto normativo, los suelos por los que discurre el trazado de dichas infraestructuras deberán recogerse en el documento del Plan General con una calificación que contemple su naturaleza de Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o saneamiento, según proceda.

El Plan General deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, se deberá justificar el cumplimiento de la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II* Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II. Cada

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al **Área Cartografía y GIS** de esta Empresa Pública a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

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

Las Normas Urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre dichas infraestructuras promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El documento del Plan General de Valdeavero no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas*.

Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas* establece que *"la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos"*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., a la atención de la **Subdirección de Patrimonio**, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el PGOU, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

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

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid* y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes tanto de los informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P. como los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid*.

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A., M.P. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente ámbito.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito o sector, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana*, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el Ayuntamiento de Valdeavero, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P. deberán suscribir un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias para el desarrollo de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU de Valdeavero, entre otras la ampliación de la EDAR, repercutiendo su parte del coste de ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del PGOU.

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

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

MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

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

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con la **Ventanilla Única para Ayuntamientos** de Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ayuntamientos@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Firmado electrónicamente por: Paula González Laynez
En la fecha y hora 20.05.2025 15:14:12

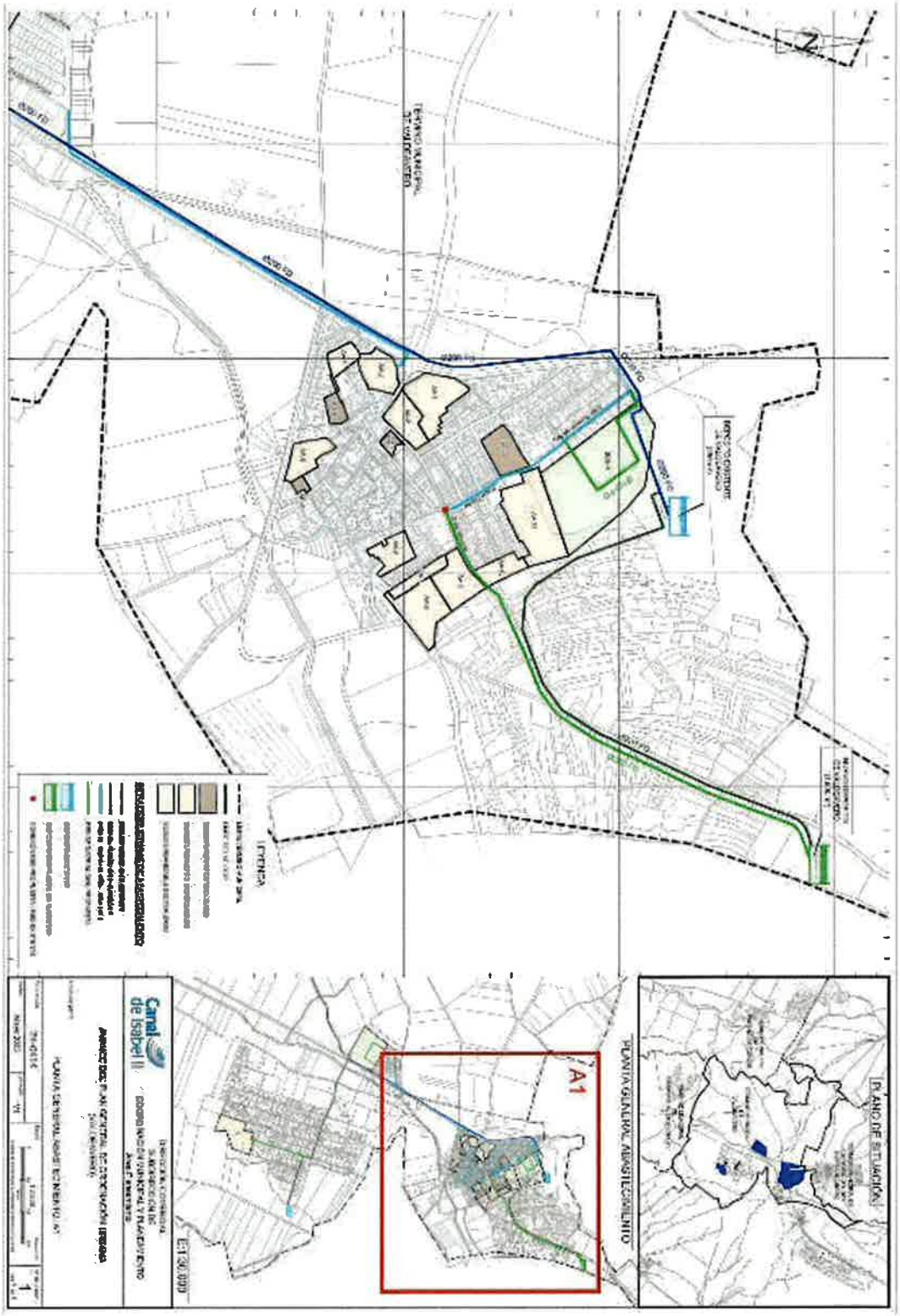
JEFA DEL ÁREA PLANEAMIENTO

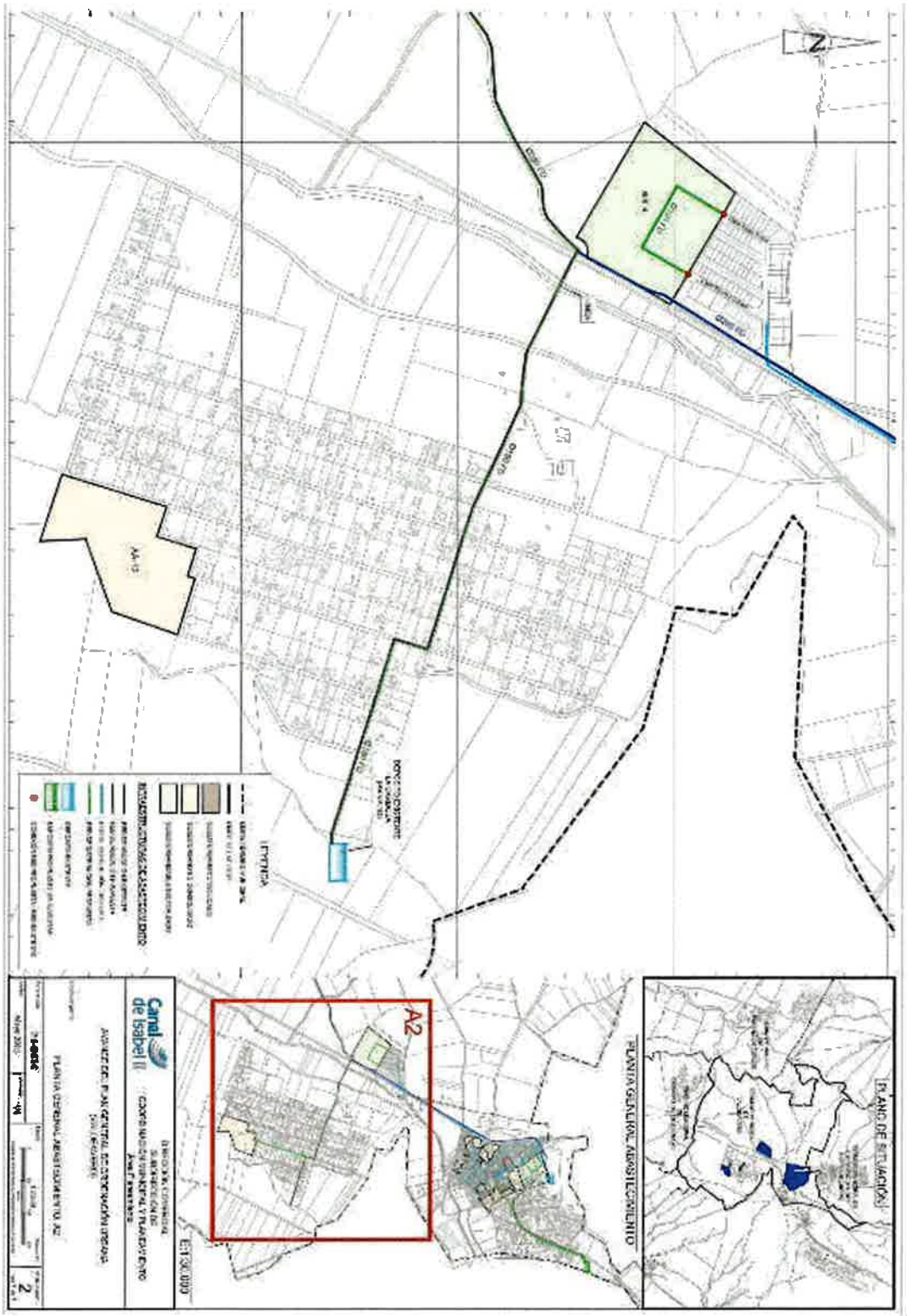
MOD. 41. UNE A-4

Canal de Isabel II

ANEXO 1

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO

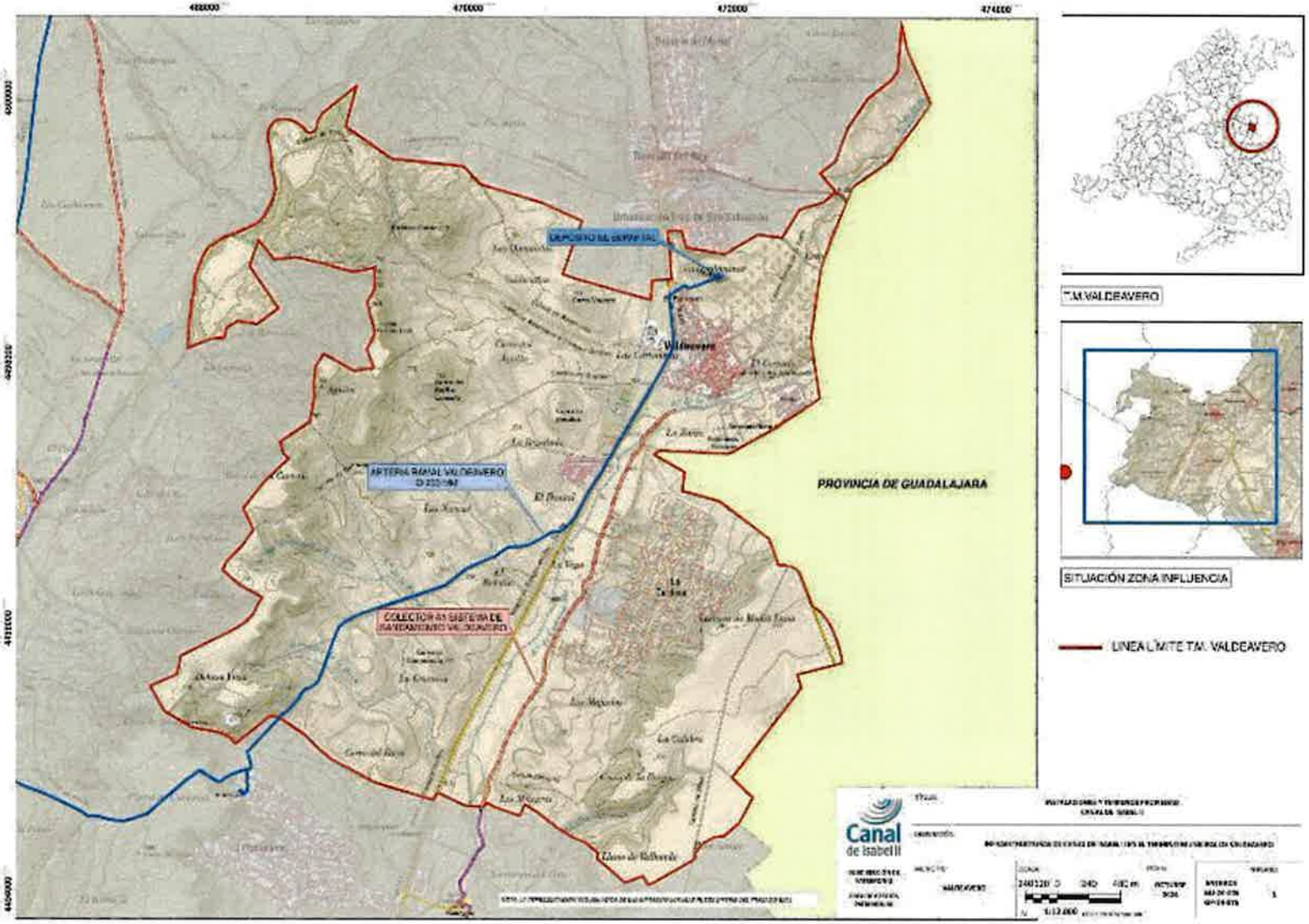

PLANO DE SITUACIÓN
PLANTA GENERAL ABASTECIMIENTO
A1
LEYENDA
Canal de Isabel II
PLANTA GENERAL ABASTECIMIENTO


A2
PLANTA GENERAL ABASTECIMIENTO
PLANO DE SITUACIÓN
LEYENDA
Canal de Isabel II

Canal de Isabel II

ANEXO II

PLANO DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.


DEPÓSITO DE SERRATAL
ARTERIA RAVAL VALDEAVERO
COLECTOR AL SISTEMA DE SANEAMIENTO VALDEAVERO
PROVINCIA DE GUADALAJARA
Valdeavero
TM VALDEAVERO
SITUACIÓN ZONA INFLUENCIA
LINEA LÍMITE TM. VALDEAVERO
Canal de Isabel II

Anexo II.3 Área de Planificación y Gestión de Residuos

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Comunidad de Madrid

Ref. 10/799052.9/24

Exp. 26-UB2-00085.6/2024
SIA: 24/085

CONSULTA LEY 21/2013 RELATIVA AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEAVERO

Municipio	Valdeavero
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 22 de abril de 2024 (Ref.: 10/355384.9/24) se recibió el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valdeavero.

El Plan General sustituirá a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1988 y establecerá los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo.

Se incluye entre la documentación aportada el Documento Ambiental Estratégico. En su apartado 8.2.- Caracterización de la Calidad del Suelo, se indica que en fases posteriores al Avance, se incorporará el Estudio de Caracterización de Suelos requerido por el art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (actual art. 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid).

A la vista de la documentación aportada, se señala lo siguiente:

Como se indica en el documento presentado, el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 20 de marzo (anteriormente el art. 61 Ley 5/2003), establecen la necesidad de incluir un informe de situación de la calidad del suelo de los ámbitos a desarrollar de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.

Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito o de focos potenciales de contaminación, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, el informe habrá de delimitar el alcance de la misma en términos de extensión e intensidad, así como evaluar los riesgos derivados de la posible exposición a ésta, a fin de acometer a continuación, si procediese, el diseño y ejecución de las actuaciones de recuperación que fuesen precisas.

Asimismo, en el supuesto de que el futuro planeamiento establezca la implantación de un

uso industrial, o asimilable, el informe irá orientado además a definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, el cual será empleado como base de comparación ante eventuales episodios de contaminación que pudieran producirse en el futuro, aun cuando no se hubieran detectado indicios de contaminación.

El área geográfica objeto del informe de situación se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento urbanístico prevea un cambio efectivo del uso del suelo (independientemente de que varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística), así como a aquellas zonas que desde esta Consejería puedan ser consideradas de interés por otros motivos. Por lo tanto, se incluirán tanto las actuaciones de dotación en Suelo Urbano Consolidado como los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado. En lo referente a los suelos no urbanizables, en el caso de detectarse actividades o focos potenciales de contaminación que hayan podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo, incluyéndose las actividades irregulares, se llevará a cabo la investigación correspondiente.

Se prestará especial atención a los emplazamientos que alberguen, vayan a albergar, o hayan albergado en el pasado, actividades potencialmente contaminantes del suelo, considerándose como tales las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, así como a cualquier foco potencial de contaminación (p.e. depósitos, almacenes o áreas de vertido de sustancias peligrosas y/o residuos –tanto históricos como actuales–, etc.).

El informe constará de una Fase I cuyo contenido mínimo se incluye en el apartado 3.1 de las directrices para la elaboración de los Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos, redactados desde esta Dirección General. En el caso de detectarse indicios de afección, se continuará con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las directrices para los Informes de Situación de la Calidad del Suelos para Planes Urbanísticos.

Para aquellos ámbitos en los que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, las conclusiones que se obtengan de la Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de los indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Para el caso concreto del AA2 para el que el Plan General establece en principio la ordenación pormenorizada (sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior), los trabajos de caracterización deberán formar parte del documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental.

Comunidad de Madrid

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Asimismo, en lo referente al sector SUS-IN Ampliación P.I. El Frontal, cuyo uso previsto es el industrial, se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General, según se ha indicado anteriormente.

En lo concerniente a las posibles actividades potencialmente contaminantes existentes en el ámbito, entendiendo por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en sus artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad.

En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo del Plan General deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3 del mencionado Real Decreto, particularmente de su apartado 4, en lo referente a implantación, ampliación o clausura de actividad.

Con relación a los posibles focos potenciales de contaminación (depósitos/almacenamientos de sustancias de carácter peligroso o residuos, etc.) si se detectan indicios de contaminación, se procederá a realizar los trabajos de caracterización de la calidad del suelo Fase II cuyo contenido mínimo viene detallado en el apartado 3.2 de las directrices para los Informes de Situación de la Calidad del Suelos para Planes Urbanísticos redactadas por esta Dirección General, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con el art. 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril.

En el caso de localizarse puntos de vertido se deberá asegurar el carácter y tipología de los residuos acopiados y se procederá a la caracterización de los mismos mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio). En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En el caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación se llevará a cabo la correspondiente investigación según se ha indicado en el apartado anterior.

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las directrices para los *Informes de Situación de la Calidad del Suelo para Planes Urbanísticos*, que incluyen los contenidos mínimos que estos deben incluir.

Madrid, 28 de agosto de 2023

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	EL TÉCNICO DEL ÁREA
Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS	Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

Comunidad de Madrid

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

INFORMES DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO PARA PLANES URBANÍSTICOS

0. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el estudio o documento ambiental estratégico de los planes o programas a los que hacen referencia los artículos 20 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental, deberá incluir un informe de situación de la calidad del suelo correspondiente al ámbito a desarrollar, de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.

Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de que la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito o de focos potenciales de contaminación, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, el informe habrá de delimitar el alcance de la misma en términos de extensión e intensidad, así como evaluar los riesgos derivados de la posible exposición a ésta, a fin de acometer a continuación, si procediese, el diseño y ejecución de las actuaciones de recuperación que fuesen precisas.

Asimismo, en el supuesto de que el futuro planeamiento establezca la implantación de un uso industrial, o asimilable, el informe irá orientado además a definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, el cual será empleado como base de comparación ante eventuales episodios de contaminación que pudieran producirse en el futuro, aun cuando no se hubieran detectado indicios de contaminación.

1. ÁMBITOS DE ESTUDIO

El área geográfica objeto del informe de situación se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento urbanístico planteado prevea un cambio efectivo del uso del suelo (independientemente de que varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística), así como a aquellas zonas que desde esta Consejería puedan ser consideradas de interés por otros motivos.

Se prestará especial atención a los emplazamientos que alberguen, vayan a albergar, o hayan albergado en el pasado, actividades potencialmente contaminantes del suelo, considerándose como tales las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, así como a cualquier foco potencial de contaminación (p.e. depósitos, almacenes o áreas de vertido de sustancias peligrosas y/o residuos –tanto históricos como actuales–, etc.).

2. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CARACTERIZACIÓN

El informe se estructurará en dos fases, cuya ejecución podrá modularse en función de la casuística concreta de cada plan o programa:

- **FASE I:** En esta etapa el objetivo a alcanzar será la determinación de las principales características del medio físico en los terrenos objeto del informe de situación, así como la identificación de todas aquellas actividades potencialmente contaminantes del suelo o cualesquiera otras que hayan podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo (incluyéndose también las actividades irregulares).

  Para ello, el estudio ambiental que acompañe al documento de avance de todo instrumento de planeamiento general incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico cuyo contenido se ajuste a lo especificado en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan, en relación con las caracterizaciones analíticas que se estimen precisas para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, serán incorporadas a las fichas urbanísticas que formen parte del documento del plan que se someta a informe definitivo de análisis ambiental, de modo que se establezca una obligación de carácter vinculante para que se incluya en los documentos de aprobación inicial del planeamiento de desarrollo el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- **FASE II:** En esta etapa deberá determinarse, según proceda, el alcance (en extensión e intensidad) de las alteraciones negativas de la calidad de los suelos o el blanco ambiental de la situación preoperacional.

  A tal fin, se incorporará en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, un Estudio de Caracterización Analítica que incluya la información detallada en el apartado 3.2 de las presentes directrices. También se adjuntará dicho Estudio a los documentos para aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, tanto si estos trabajos vienen condicionados por las fichas urbanísticas contenidas en el planeamiento general (según lo expresado en el apartado anterior), como si vienen determinados por los trabajos correspondientes a la Fase I del ámbito en aplicación directa del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril.

3. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL INFORME DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito territorial del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Caracterización hidrogeológica de los terrenos (presencia o ausencia de acuíferos, y, en su caso, tipología de los mismos, régimen de flujo, y relación con las aguas superficiales), y localización y descripción de los puntos de agua existentes.
- Estudio histórico del conjunto del ámbito y su entorno a partir de información recopilada en administraciones competentes, cartografía histórica, y fotografías aéreas tomadas entre el año 1956 y la actualidad (siempre que sea posible, se analizarán intervalos de no más de 5 años, reflejándose en todas las imágenes los límites de los ámbitos en estudio y la posición de los emplazamientos con

posibles alteraciones de la calidad del suelo).

- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se pretende implantar, e identificación de todos aquellos elementos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo (las características esenciales de éstos habrán de ser reflejadas en este apartado).
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) planteada en el instrumento de planeamiento que se tramita.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto del informe, y localización de los emplazamientos con posibles alteraciones de la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, con especial atención a los trabajos adicionales que se estimen necesarios para definir un modelo conceptual preciso del emplazamiento.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo; dicha justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. Para el diseño de las campañas de toma de muestras habrán de tenerse en cuenta las siguientes indicaciones:
  - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen en la superficie del terreno, el muestreo se orientará a cubrir los suelos inmediatamente subyacentes a tales focos; si se obtuviese información que apuntase a una percolación vertical de los contaminantes, se extenderá la caracterización a suelos más profundos y, en su caso a las aguas subterráneas.
  - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen bajo la superficie del terreno, el muestreo se orientará al análisis de los suelos ubicados a cotas inferiores a las de los focos y, en su caso, las aguas subterráneas.
  - Si el análisis previo de información (incluyendo tanto las actividades pasadas, como las que se pretende implantar) y la inspección ocular no detectasen focos potenciales de contaminación, se realizará una caracterización de los suelos superficiales; la posición de los puntos de muestreo habrá de ser reflejada sobre cartografía a escala adecuada.
- Justificación del programa analítico al que vayan a someterse las muestras que se recopilen, en base a los posibles contaminantes que pudieran estar presentes en los focos potenciales de contaminación identificados, tanto en el Estudio Histórico y del Medio Físico, como en los usos futuros planteados por el planeamiento.
- Descripción del procedimiento de muestreo, el cual habrá de estar basado en protocolos de aceptación generalizada o en normas nacionales o internacionales vigentes.
- Interpretación de los resultados de las analíticas practicadas a las muestras recogidas, en la que se tengan en cuenta, al menos, los niveles genéricos de referencia establecidos para suelos en los anexos V y VI del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, y en las Órdenes 2770/2006 y 761/2007, de 11 de Agosto y 2 de Abril respectivamente, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del

Territorio, así como los fijados para aguas subterráneas en la parte B del Anexo X del Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de Julio).

- Conclusiones y recomendaciones que se deriven de los resultados obtenidos. Si se confirmase la existencia de alteraciones de la calidad de los suelos y/o las aguas subterráneas, éstas deberán ser delimitadas con precisión, ejecutándose, si fuese necesario, investigaciones de detalle; a continuación se evaluarán los riesgos que pudiesen derivarse de la posible exposición a los contaminantes presentes en el subsuelo, y se ejecutarán, si tales riesgos sobrepasasen los umbrales máximos aceptables, las actuaciones de recuperación necesarias para garantizar la viabilidad de los usos previstos para los terrenos).

4. PUBLICACIONES DE CONSULTA

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- "*Guía para la investigación de la calidad del suelo*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Instrucciones técnicas para el análisis de riesgos para la salud humana en el ámbito del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero en la Comunidad de Madrid*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2011.
- "*Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid*". De Miguel, E. et al. Instituto Geológico y Minero de España. 2002.