



Excmo. Ayuntamiento de El Vellón

26-UB2-00011.6/2024  
24/011

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/047269.9/24 de 19 de enero de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Documento de Alcance:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

- Con fecha 25 de julio de 2007 el Ayuntamiento de El Vellón remite oficio por el que, adjuntando un ejemplar del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, solicita de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio la emisión del preceptivo informe ambiental.
- Con fecha 6 de marzo de 2009 la Dirección General de Evaluación Ambiental emite el Informe Previo de Análisis Ambiental relativo al documento de Avance del Plan General. Globalmente se proponen 2.915 nuevas viviendas, 2.533 de ellas en suelo urbanizable sectorizado y el resto en suelo urbano. (SIA 07/163).
- Con fecha de 26 de abril de 2010 y referencia de entrada en el Registro General número 10/182840.9/10 se presentan en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, tres ejemplares del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón solicitando la emisión de informe Definitivo de Análisis Ambiental. (SIA 10/076).

### 1.2. Nueva propuesta

- Con fecha 22 de diciembre de 2023 el Ayuntamiento de El Vellón presenta ante la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular una nueva propuesta y solicita el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.
- Dado que los artículos 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, señalan que el órgano sustantivo es el que debe solicitar al órgano ambiental el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, con fecha 5 de enero de 2024 se procede a remitir la documentación recibida al órgano sustantivo, en este caso, la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de que sea este Centro Directivo el que inicie, si así lo estima oportuno y una vez realizadas las comprobaciones correspondientes, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan General. (SIA 23/185).

En esa misma fecha se pone en conocimiento del Ayuntamiento de El Vellón que se va a proceder a remitir la documentación recibida a la Dirección General de Urbanismo para que inicie, si así lo estima oportuno, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan General.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

### 1.3. Antecedentes Administrativos del expediente actual. SIA 24/011

De acuerdo con el oficio de la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 19 de enero de 2024, el Ayuntamiento de El Vellón solicita, con fecha 12 de enero de 2024, la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 19 de enero de 2024 y número de referencia 10/047269.9/24, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón.

Con fecha 5 de febrero de 2024 y número de referencia 26/005976.5/24 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance.

Con fecha 6 de febrero de 2024 y número de registro 10/109383.9/24 se recibe como documentación complementaria documentación gráfica en formato vectorial.

Con fecha 14 de marzo de 2024 y número de registro 10/23118.9/24 se recibe en esta Dirección General certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de El Vellón en el cual señala que durante el periodo de información pública se han recibido un total de doscientos cincuenta y nueve (259) escritos de sugerencias al mismo, así como copia de las alegaciones presentadas.

### 1.4. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de Información Pública

Según publicación en el BOCM Núm. 288 de 4 de diciembre de 2023, por Providencia de Alcaldía de 13 de noviembre de 2023, se acordó someter a exposición pública durante un plazo de 60 días el documento avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón.

Según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de marzo de 2024, se han recibido entre el 4 de diciembre de 2023 y el día 1 de marzo de 2024, un total de doscientos cincuenta y nueve (259) escritos de sugerencias durante el periodo de información pública, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, extractándose a continuación de manera somera:

La mayoría de las alegaciones son de propietarios que pretenden que sus parcelas tengan otra clasificación distinta de la que les otorga el planeamiento. Algunos solicitan que se lleven a cabo indemnizaciones o permutas antes de la aprobación del PGOU o bien que se desista de su tramitación. Otras denuncian el mal estado del Camino de Pedrezuela instando al Ayuntamiento a que actúe en consecuencia y también solicitan una mejora de acceso al pueblo, así como facilitar el tráfico y la seguridad de los peatones y ciclistas en las carreteras M-122 y M-129.



Además, un alegante solicita la redacción de planes para controlar los incendios, paliar la sequía y gestionar los residuos.

Hay alegantes que solicitan que les sea enviada la documentación integrante del PGOU y otros datos, así como información y planificación de fechas sobre las siguientes fases en el procedimiento de ejecución del PGOU.

También hay alegaciones en contra de la inclusión de algunos edificios en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de El Vellón, por entender sus propietarios que no reúnen los criterios necesarios para estar sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural sugiriendo la redacción de un nuevo Catálogo.

Algún alegante considera necesario que se paralice temporalmente el procedimiento de aprobación del PGOU, hasta que el crecimiento y agotamiento del suelo urbano disponible indique su necesidad, no invirtiendo recursos que no parecen adecuados en el momento presente.

Existen alegaciones relacionadas con el dimensionado de las vías; así se solicita:

*que se redimensione la vía proyectada para descongestionar tráfico de calle Magdalena a 8 o 10 m. de anchura cumpliendo norma, con el fin de conseguir el objetivo deseado de descongestionar tráfico de c/Magdalena, considerando su carácter de urbana, entendiendo que desde el PGOU no deben soportarse tráficos interurbanos dentro del casco urbano, y, proyecten, si es necesario, las vías adecuadas a este fin fuera de casco urbano, al igual que ocurre en las poblaciones donde se existen vías con este objetivo.*

*Definan con detalle el trazado de la nueva vía.*

*También se solicita la inclusión de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado al oeste del municipio que favorecen la obtención de suelos para infraestructuras viarias, que permitan el trazado y construcción de una vía de circunvalación por el noroeste del municipio, que conecte con la carretera de El Espartal, mejorando de esta manera la accesibilidad y movilidad dentro del casco urbano de El Vellón, además, estos suelos cuentan con una idónea edafología, geología y topografía para urbanizar y edificar, así como con varias viviendas ya consolidadas y una inmejorable conectividad con la A-1, por medio de la Ctra. M-122, siendo óptima esta zona para plantear 2 nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado.*

*La revisión de los ámbitos de suelo urbano consolidado contemplados como A.A. (Actuaciones Aisladas o de Dotación) y los ámbitos de suelo urbano no consolidado, contemplados como SUNC, ya que no reúnen las condiciones establecidas en la legislación para ser clasificados como suelo urbano y pasen a ser clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado.*

*La revisión de la gran cantidad de suelo que en el Avance se clasifica como Suelo No Urbanizable Preservado con un especial interés agropecuario o paisajístico, se plantee su disminución y se incremente la clasificación de Suelo Urbanizable no Sectorizado, que garantice futuras revisiones del Plan General, que puedan potenciar el atractivo residencial del municipio de El Vellón, de manera que se evite en el futuro el "riesgo de despoblación" y, que la población joven abandone su pueblo natal por falta de oportunidades.*

Varios de los escritos recibidos solicitan que se mantenga la ordenanza urbanística para el casco urbano y ensanche de las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias y se revise/modifique la tramitación del PGOU. También hay quejas respecto a edificabilidades y retranqueos que afectan a las parcelas de su propiedad.



El Grupo IBERDROLA presenta un escrito de sugerencias en el que pone de manifiesto que la red existente no tiene capacidad para asumir la demanda prevista por los desarrollos del PGOU y que para asumir las demandas previstas por el PGOU de El Vellón han de contemplarse una serie de requisitos. Estos requisitos se ponen de manifiesto en el apartado 2.8.1 de este informe.

### 1.5. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 19 de enero de 2024, la cual está fechada en marzo de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
  - Memoria
  - Planos (índice + 20 planos)
- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
  - Documento inicial estratégico
  - Estudio inicial de caracterización de suelos
  - Estudio de movilidad y tráfico
  - Estudio acústico inicial
  - Estudio sobre la generación y gestión de residuos urbanos
  - Cumplimiento del Decreto 170/ 1998. Estudio Hidrológico inicial
- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
  - Memoria de ordenación
  - Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
  - Normativa urbanística
  - Fichas de ordenación y gestión
  - Catálogo de Bienes protegidos
  - Inventario de instalaciones en SNU y SUNS
  - Planos de Ordenación (índice + 13 planos)
  - Planos de infraestructuras (índice + 3 planos)
- DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN
  - Memoria de participación ciudadana
- PLANOS VECTORIALES EN FORMATO DWG (recibidos como documentación complementaria el 6 de febrero de 2024 ).

### 1.6. Descripción del ámbito

El ámbito territorial del Plan General de El Vellón es la totalidad del término municipal, que, con una superficie de 33,5 Km<sup>2</sup>, se encuentra ubicado en el noreste de la provincia de Madrid, en la comarca denominada Sierra Norte, a una distancia aproximada de 50 Km de la capital. Limita al norte con Venturada, Redueña y Torrelaguna, al este con Talamanca de Jarama, al sur con El Molar, y al oeste con Pedrezuela y Guadalix de la Sierra.

El núcleo urbano se encuentra a una cota de 900 m de altitud sobre el nivel del mar. La cota máxima se alcanza en el paraje del Cerro Berrocal, al norte de la localidad de El Vellón, a 940 m.



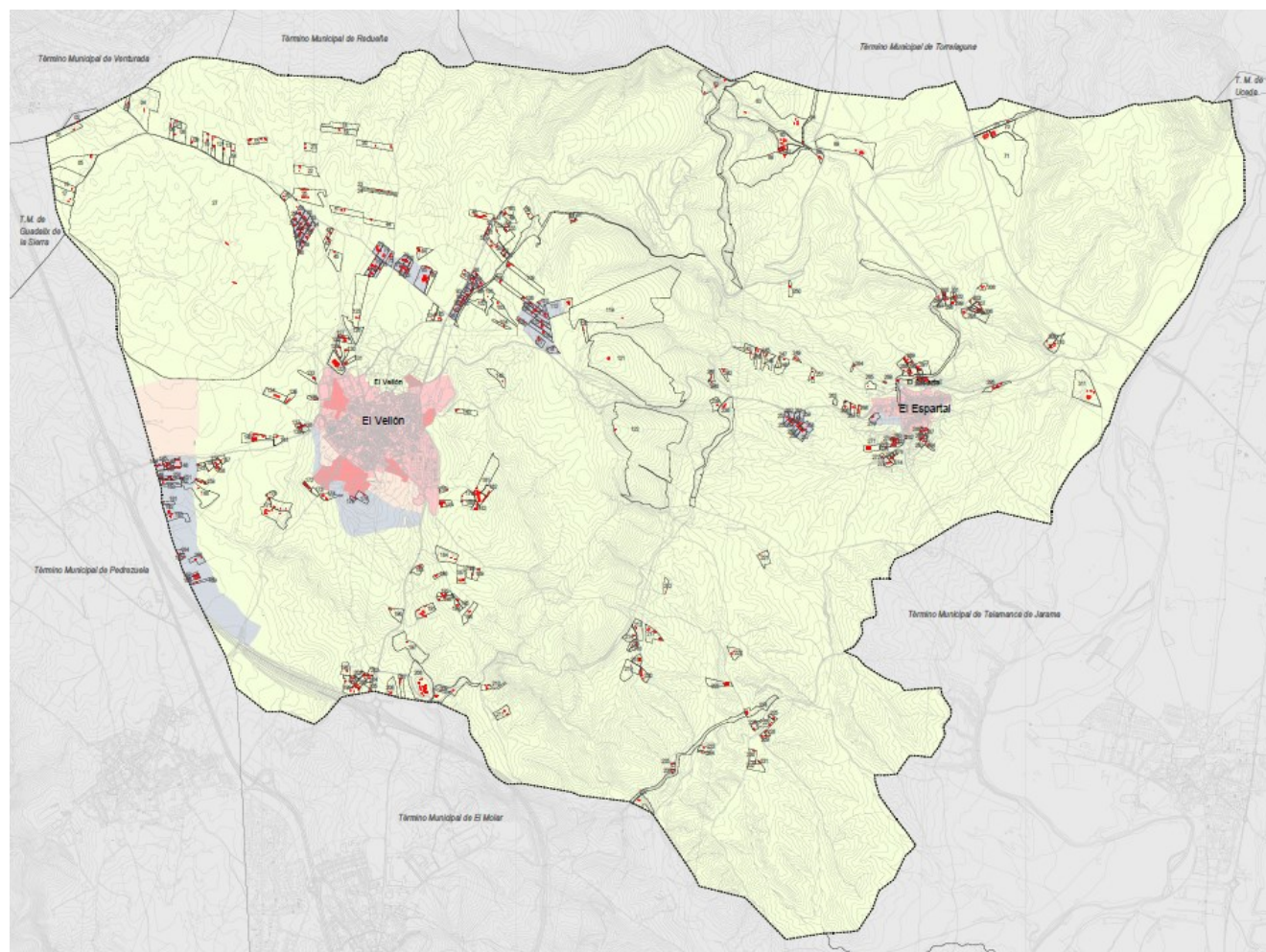
El municipio de El Vellón cuenta con dos núcleos urbanos: El Vellón, núcleo principal, situado al oeste y El Espartal, al este. Distan entre si 5 km por la carretera M-122.

El Espartal, a su vez, tiene asociada una urbanización llamada El Calvero, situada 1 km al oeste del centro de la población, sobre un vial secundario que entronca con la M-122 próximo al P.K. 6+300.

A parte de los dos núcleos de población que forman el municipio de El Vellón, existen otros asentamientos urbanos: Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas, Los Horcajos y El Calvero.

También cabe mencionar la presencia de numerosas construcciones que se esparcen fuera del suelo urbano, en ocasiones formando pequeñas agrupaciones de viviendas. Se trata de edificaciones construidas principalmente entre los 60 y mediados de los 80 donde no llegan las redes de infraestructuras, autoabasteciéndose mediante sistemas autónomos.

La documentación incluye un inventario en el que se deja constancia de la existencia de 311 construcciones e instalaciones situadas en el Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado



|                                                                                     |                                                                             |                                                                                     |                                           |                                                                                     |                             |                                                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado |  | Parcelas catastrales de las instalaciones |  | Suelo Urbano Consolidado    |  | Suelo Urbanizable Sectorizado      |
|                                                                                     |                                                                             |                                                                                     |                                           |  | Suelo Urbano No Consolidado |  | Suelo Urbanizable No Sectorizado   |
|                                                                                     |                                                                             |                                                                                     |                                           |                                                                                     |                             |  | Suelo No Urbanizable de Protección |

El río Jarama sirve de límite al municipio. Tiene como afluente principal el arroyo de San Vicente, único arroyo de aguas permanentes que desemboca al Jarama dentro del propio término.

Otros arroyos con cierta entidad son: La Hocecilla, Sanderrincano, Los Mojones y Zurita, que discurren de norte a sur y los arroyos del Monte, La Solana, Valdeenmedio y Las Praderas, que discurren en dirección oeste a este.

Otros cauces presentes en el término municipal son: Arroyo Quebradores, Arroyo Morenillo, Afluente del arroyo Sanderrincano, Barranco de Valdetocino, Arroyo de la Majadas, Arroyos innominados, Arroyo de los Charcos, Arroyo del Pradillo, Arroyo Valdelatorre, Arroyo Valdemayón y Arroyo Valdegonzalo.

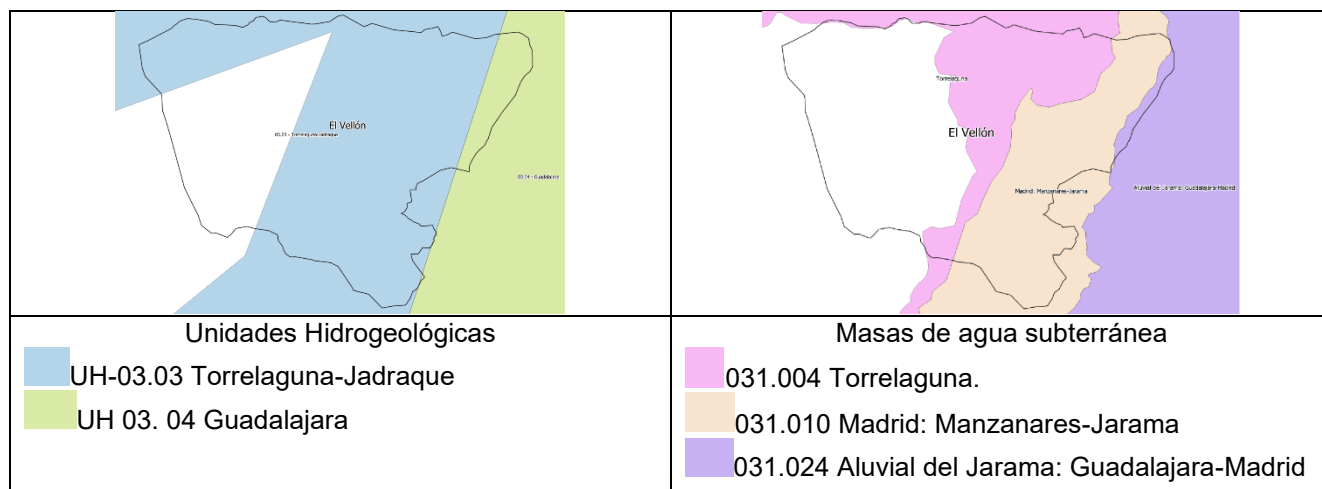


Por otra parte, además de las corrientes naturales de agua que surcan el municipio, hay tres canales: el Canal de El Atazar, el Canal Bajo de Isabel II y un pequeño ramal del Canal de La Parra o de Lozoya, todos ellos pertenecientes a la red de distribución del Canal de Isabel II. Las obras más representativas de estos canales son los acueductos presentes en el término municipal.

El término municipal de El Vellón se engloba dentro de la Unidad Hidrogeológica denominada Acuífero del Terciario Detrítico de Madrid, en la denominada Unidad Hidrogeológica UH-03-05 Madrid-Talavera.

Se localiza en su mayor parte, al este del núcleo urbano dentro de la Unidad Hidrogeológica UH-03.03 Torrelaguna-Jadraque y, en su límite con Talamanca del Jarama, dentro de la UH 03. 04 Guadalajara





Encontramos 3 masas de agua subterránea:

031.004 Torrelaguna. Se encuentra ocupando una estrecha franja entre las provincias de Madrid y Guadalajara. Se sitúa en el centro del municipio

031.010 Madrid: Manzanares-Jarama. Se encuentra situada dentro de la provincia de Madrid. Ocupa el este de El Vellón

031.024 Aluvial del Jarama: Guadalajara-Madrid. Se distribuye a lo largo del cauce del río Jarama. Se encuentra ubicada al este del municipio, con muy escasa afección.

La zona norte está poblada por vegetación con porte arbóreo o arbustivo, sin embargo, en la zona centro sur existe una amplia faja paralela al límite del municipio que presenta de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo, en la actualidad prácticamente abandonado.

La encina (*Quercus rotundifolia*) es la especie arbórea más abundante. Se encuentra principalmente en la parte oeste del municipio.

Entre las especies arbustivas encontramos especies aromáticas como las retamas, cantuesos, tomillos y jaras.

En los claros del encinar hay pastizales, principalmente en la parte más occidental, alrededor del núcleo de población.

Siguiendo los numerosos arroyos existentes en el municipio encontramos vegetación de ribera constituida sobre todo por alisedas y álamos.

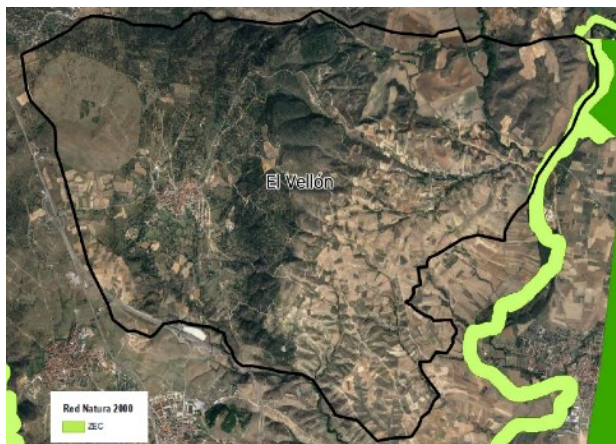
En la parte oriental del municipio encontramos cultivos agrícolas de secano con arbolado disperso principalmente encinas.

Por último, destacar la Dehesa Boyal, al noroeste del núcleo de El Vellón. Se trata de una dehesa de utilidad pública.

En El Vellón se localiza el árbol singular denominado Morera de Valdehondillo. Ubicado junto al camino que une El Molar y El Espartal, como a 2.700 m desde El Espartal. Se trata de un ejemplar de *Morus nigra* de unos 80 años de edad, que tiene más de 13 m de alto y un diámetro de copa de 14 m.

**Red Natura 2000** En el límite del municipio con Talamanca de El Jarama se extiende un terreno considerado de interés comunitario, el LIC ZEC ES 3110001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares que cuenta con una extensión de 36.063 Ha totales de las que una pequeña parte, apenas 11 Ha, están dentro del término municipal de El Vellón, coincidiendo con el curso del río Jarama.





De acuerdo con la zonificación realizada en el plan de gestión aprobado por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” se encuentran dentro de la zona A, de conservación prioritaria.

En cuanto a los hábitats, en los espacios protegidos Red Natura 2000 ubicados en El Vellón se encuentran los siguientes: el hábitat prioritario 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del TheroBrachypodietea y los no prioritarios 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga y 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

Además, en el resto del municipio, encontramos los siguientes:

- 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del TheroBrachypodietea
- 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- 9340 Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
- 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 91B0 Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
- 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 9240 Robledales ibéricos de Quercus faginea y Q. canariensis

Hay montes preservados de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal tanto al sur del núcleo de El Vellón como en el norte del término municipal, compartidos al norte con Torrelaguna y Redueña y al noreste con la urbanización Cotos de Monterrey de Venturada. Son los montes 432, 446 y 468 del anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Terreno forestal. De acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, existen terrenos que podrían considerarse como terreno forestal.

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, los suelos de El Vellón, atendiendo a su capacidad agrológica son: 2sc, 3c, 3ec, 3es, 3l, 3sl y 3sc, 6l, 6e, 6el y 7l. Cabe señalar que, “como recurso natural las tierras de clase agrológica 2 tienen importancia nacional y las de clase agrológica 3 regional, debiendo preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e.

La fauna más interesante del municipio probablemente sean las aves y algunas especies de quirópteros incluidos en alguna de las categorías del Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

Las infraestructuras existentes en el municipio son:

Infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II:



Abastecimiento: Depósito El Vellón, Depósito El Espartal, Canal de El Atazar y camino de servicio, Canal Bajo y camino de servicio, Canal de la Parra y camino de servicio, Arteria Ramal Este, Arteria Refuerzo Ramal Este, Arteria Conducción Ramal Oeste, Arteria Ramal El Espartal.

Saneamiento: Colector C1 Sistema Saneamiento Vellón, Molar, Pedrezuela, Colector C2 Sistema Saneamiento Vellón, Molar, Pedrezuela, Colector A1 Sistema de Saneamiento El Espartal.

Depuración: El Vellón conduce las aguas a tratar a la EDAR de El Vellón, que vierte finalmente al Arroyo Hocecilla. Los caudales generados en El Espartal se gestionan en la EDAR de El Espartal que vierte al arroyo de La Solana.

Casillas: El Cornejo, El Morenillo, La Aldehuela, Casilla Sargadillo, Casilla La Torre.

Tendido de fibra óptica Calerizas-Dep-Sifon de los Yesos.

Líneas eléctricas: Línea eléctrica aérea Alta Tensión Fuencarral-Torrelaguna (66kV), línea eléctrica aérea Media Tensión Pinar-Línea Principal (20kV), línea eléctrica aérea Media Tensión Pinar-Derivación la Aldehuela (20kV), línea eléctrica Torrelaguna-El Pinar derivación Talamanca (20 kV.)

En cuanto al suministro de energía eléctrica, señalar que la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., cuenta con una LAT de 66 KV, al oeste del municipio que une las subestaciones eléctricas de Cabanillas de la Sierra y Pedrezuela, así como otra serie de líneas de alta tensión que atraviesan el municipio de norte a sur.

Destacar también como, a lo largo de El Vellón, discurre un corredor eléctrico (Corredor Norte) con el objetivo de conectar la Comunidad de Madrid con Castilla y León, creando un corredor de entrada por la zona norte de la Comunidad. Con este corredor se pretende reforzar el transporte y la distribución de la energía eléctrica a nivel Autonómico. Este corredor, de 400 KW queda recogido en la Estrategia de Corredores Territoriales de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid del año 2016-2030.

También cuenta con instalaciones de distribución de gas, gestionada por Madrileña Red de Gas. Este servicio se ofrece únicamente en la localidad de El Vellón, a través de una conducción que proviene de El Molar.

Al Este de El Espartal, entre el núcleo y la EDAR, discurre una línea de gasoducto con sentido N-S (eje Haro-Burgos-Madrid) que no llega a dar servicio a la localidad

Las carreteras que atraviesan el término municipal son la Autovía A-1, también denominada Autovía del Norte, la N-320 y las carreteras M-122 y M-129.

La oferta de transporte público actual con paradas en El Vellón está conformada por cuatro líneas de autobús interurbano gestionadas por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

En el núcleo urbano de El Espartal y El Calvero solo se dispone de paradas de autobús con el servicio de la línea Torrelaguna – El Vellón – El Molar.

El término municipal presenta una amplia red de vías pecuarias, constituida por 1 cordel, Cordel de las Quintas, 2 veredas (del Romero y de la Dehesa), 5 coladas, 3 descansaderos y 1 abrevadero.

Las vías pecuarias del término municipal de El Vellón están clasificadas por Orden Ministerial de 1 de agosto de 1984, publicada en BOCM de 28 de diciembre de 1984.

Existe un pequeño helipuerto en la localidad de El Vellón, en la calle La Hacilla (M-122), al noroeste del núcleo urbano. Está destinado principalmente a usos sanitarios.



El Vellón cuenta con un Punto Limpio, situado a unos 300 m al este del núcleo urbano.

Existen diversos elementos de interés cultural: tres Bienes de Interés Cultural (BIC) y varios Bienes de Interés Patrimonial y Yacimientos arqueológicos, así como diversos Bienes con protección general.

El término municipal se encuentra afectado por el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999, por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas correspondientes al Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y por las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid.

Respecto a la demografía, según datos del INE de 2024, la población de El Vellón, (incluyendo los dos núcleos de población: El Vellón y El Espartal) es de 2.166 habitantes

La documentación aportada estima que la población del municipio de El Vellón podrá alcanzar los 2.772 habitantes en el año 2040 y considera que las necesidades de vivienda hasta 2040 se situarán en torno a las 270 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

La estructura productiva del municipio de El Vellón se centra fundamentalmente en el sector servicios. Las actividades principales son las vinculadas con la hostelería y el comercio minorista a pie de calle.

En cuanto al paisaje del término municipal de El Vellón, este se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio dada su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

Presenta un paisaje alomado con ligeras ondulaciones, cubierto por una vegetación típica de encinas y enebros y abundante matorral rico en especies aromáticas.

Su territorio se sitúa al sur de la Cuerda Larga - Sierra de La Cabrera junto a la cuenca del Jarama. La altura media del término municipal es de 890 m., aunque se eleva hacia el casco de El Vellón donde encuentra su punto más alto en El Berrocal y luego empieza de nuevo el descenso hacia los términos colindantes.

Se caracteriza por ocupar un espacio de transición entre la montaña y la vega.

La vega configura un paisaje de campos abiertos donde predomina el cereal y tanto el viñedo como el olivar tienen cada día menos presencia. En tanto que en la rampa serrana se mezclan cereal, olivar y viñedo en un paisaje con signos muy evidentes de regresión. En la sierra propiamente dicha, donde históricamente existió una fuerte presión ganadera, se va regenerando el enebro y existe alguna pequeña repoblación de pinos.

Tras un análisis se puede considerar que la calidad global del paisaje de El Vellón es media, si bien existen diferencias significativas entre las distintas unidades, destacando las unidades de Dehesa por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como la vegetación de ribera o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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

En lo que se refiere a los riesgos naturales hay que destacar que El Vellón no es un municipio con una elevada peligrosidad sísmica ni por la existencia de arcillas expansivas ya que se localiza en una zona de sustrato no arcilloso.

También presenta un riesgo bajo-moderado de peligrosidad por nevadas, posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable ya que según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en el municipio no existe ninguna zona con riesgo de inundación para un tiempo de retorno de 10,50, 100 y 500 años.

En cuanto a los riesgos geotécnicos., de acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana, la mayor parte del municipio, presenta unas condiciones constructivas aceptables.



Por lo que se refiere a los riesgos asociados a grandes presas, la mayor parte del término municipal se encuentra en zona de riesgo no calculado y solamente una pequeña superficie localizada al noreste posee un riesgo por rotura de presas bajo-muy bajo.

## 1.7. Objetivos de la Propuesta

### 1.7.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente son las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1976 aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de noviembre de 1976, según acuerdos del Consejo de Ministros de fecha 6 de febrero de 1976, y de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), de 23 de junio de 1976, y publicadas en el B.O.E. de 20 de noviembre de 1976.

El documento se compone de “Normas Urbanísticas”, “Planos de Zonificación a escala 1:5.000 y 1:50.000”, así como de un “Cuadro de Condiciones en relación a usos y volúmenes de las distintas zonas”.

Dichas normas clasifican el suelo en:

- **Suelo Urbano:**

**Casco antiguo:** está constituido por los polígonos de los planos de zonificación cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del casco urbano o núcleo primitivo de la población. **P1, P7.**

**Ensanche:** está constituido por el suelo urbanizado o semiurbanizado, sujeto al régimen de tipologías previsto en las Normas que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle. **P2, P3, P4, P8 y P10.**

**Suelo con ordenación aprobada:** está constituido por las superficies para las que existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

- **Suelo de Reserva:** recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos:

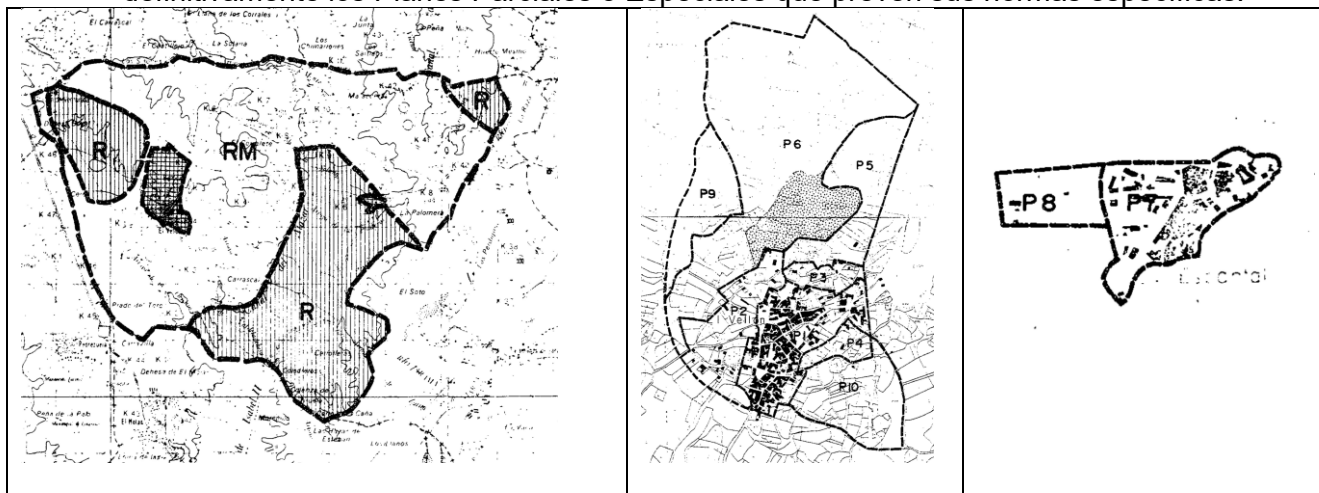
**Suelo de reserva urbana:** está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. **P5, P6, P9.** Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de suelo rústico, y serán de aplicación a las superficies integrantes de este Sector las Normas 3.6.1. a 3.6.9.

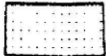
**Suelo de reserva metropolitana RM:** está constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la constitución, en colaboración con los Municipios, de un sistema de protección de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará, en su caso, mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas.

- **Suelo Rústico R:** se integran primeramente las superficies del término municipal no comprendidas en las categorías anteriores. En segundo lugar, se integran las superficies



comprendidas en los sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.



|                                                                                     |                                  |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| RM                                                                                  | SUELO DE RESERVA METROPOLITANA   | 1. Casco Antiguo. P 1, 7 (MC2)               |
| R                                                                                   | RUSTICO                          | 2. Ensanche. P 2, 3, 4, 8 (ME1) y P 10 (RU4) |
|  | SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA | 3. Reserva urbana. P 5 (RU3) y P 6, 9 (RU2)  |

Este planeamiento no cuantifica cada clase de suelo. La memoria presentada en la propuesta de Avance presentada en julio de 2007 y sobre la que esta Dirección General emitió Informe Previo de Análisis Ambiental el 6 de marzo de 2009 (SIA 07/163) incluía un cuadro en el que se cuantificaba el suelo de las NNSS de la siguiente manera: .

| CLASIFICACIÓN    | SUPERFICIE ( Ha) |
|------------------|------------------|
| Suelo Urbano     | 46,41            |
| Suelo de Reserva | 2 145,01         |
| Suelo Rústico    | 1 159,48         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>3 350,90</b>  |

En la documentación ahora presentada, la alternativa cero (mantenimiento de la situación actual) asigna las siguientes superficies en función de la clase de suelo:

| CLASIFICACIÓN        | CATEGORÍA                        | SUPERFICIE ( Ha) |
|----------------------|----------------------------------|------------------|
| Suelo Urbano         | Suelo Urbano Consolidado         | 42,03            |
| Suelo Urbanizable    | Suelo Urbanizable No Sectorizado | 2 875,87         |
| Suelo No Urbanizable |                                  | 432,36           |
| <b>TOTAL</b>         |                                  | <b>3 350,28</b>  |

aunque no explica las equivalencias entre las clases de suelo que figuran en el planeamiento vigente y las que ahora consideran.



## Modificaciones puntuales

Las Normas Complementarias y Subsidiarias, según la Memoria de Información presentada, han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación puntual para la reclasificación de terrenos municipales incluidos en el polígono de Reserva Urbana P9, pasando a ser suelo urbano calificado como equipamiento deportivo. Aprobada en 1998. La aprobación definitiva de esta modificación puntual no consta en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR

Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón aprobada por Resolución de 19 de diciembre de 2005 publicada en el BOCM núm. 8 de 10 de enero de 2006 consistente en modificar la Norma 3.6.5, al objeto de reducir las distancias mínimas de las edificaciones permitidas en el Suelo Rústico y en Suelo de Reserva Metropolitano.

Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón para la ubicación de Punto Limpio y otros usos deportivos. SIA 22/104.

Esta modificación se encuentra en fase de tramitación, habiendo sido aprobada inicialmente en abril de 2022 Esta Dirección General ha emitido Informe Ambiental Estratégico con fecha 2 de junio de 2023 en el que se pone de manifiesto que no se aprecia que pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente y se establecen una serie de condicionantes ambientales que se deberán tener en cuenta para su desarrollo.

## Planes especiales

Tras la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias se han desarrollado los siguientes planes especiales:

Plan Especial para las obras de construcción de la alternativa de depuración de las aguas residuales en El Vellón y El Molar Norte aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 26 de septiembre de 1989 (BOCM de 17 de octubre de 1989).

Plan Especial para el proyecto de Emisarios de El Vellón, El Molar y Pedrezuela y estudio de alternativas de depuración, en los términos municipales de El Vellón, El Molar y Pedrezuela. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 29 de julio de 1997 según se hace público mediante Resolución de 16 de septiembre de 1997 (BOCM de 17 de octubre de 1997), de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del Proyecto de Construcción del Colector y Estación Depuradora de Aguas Residuales de El Espartal. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2004, según se hace público mediante Resolución de 5 de mayo de 2004 (BOCM de 28 de mayo de 2004), de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Plan Especial para las obras del proyecto de refuerzo de la aducción a El Vellón. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2007, según se hace público mediante Resolución de 10 de abril de 2007 (BOCM de 27 de abril de 2007).

Plan Especial de Infraestructuras para el refuerzo del ramal Este del sistema de Torrelaguna, tramo Torrelaguna-Valdeolmos-Alalpardo, en los términos municipales de Torrelaguna, el Vellón, Talamanca de Jarama, Valdetorres de Jarama, Fuente el Saz de Jarama y Valdeolmos-Alalpardo, promovido por el Canal de Isabel II. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid,

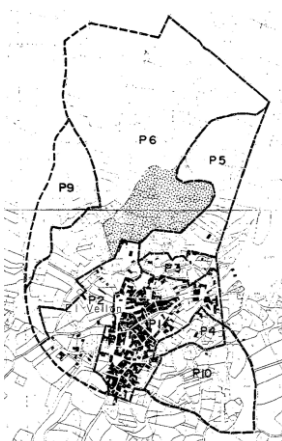


en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2011, según se hace público mediante Resolución de 1 de abril de 2011 (BOCM de 12 de abril de 2011).

Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto de Instalaciones Antena de suministro de Gas Natural MOP-5 bar al término municipal de El Vellón, en los términos municipales de El Vellón y Pedrezuela, promovido por Madrileña Red de Gas, Sociedad Anónima Unipersonal. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en la sesión celebrada el día 21 de octubre de 2014, según se hace público mediante Acuerdo 156/2014, de 21 de octubre (BOCM de 25 de noviembre de 2014).

Plan Especial de Equipamiento Social Ampliación del cementerio y tanatorio municipal en el término municipal de El Vellón, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 31 de mayo de 2018 según se publica mediante Acuerdo 52/2018, de 31 de mayo (BOCM de 11 de junio de 2018). Esta Dirección General emitió Informe Ambiental Estratégico con fecha 14 de julio de 2016. (SIA 16/059).

### Grado de desarrollo



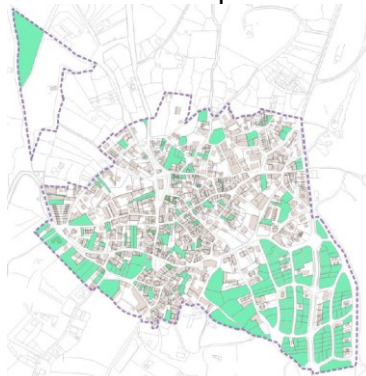
El planeamiento actualmente vigente se ha desarrollado mediante la construcción de nuevas edificaciones con carácter aislado en los cascos antiguos tanto de El Vellón como de El Espartal.

Las zonas de ensanche se han desarrollado en muchos casos mediante actuaciones aisladas, excepto el polígono 10, que lo ha hecho mediante estudios de detalle, con sus correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización, aunque aún quedan multitud de parcelas vacantes.

Los polígonos de reserva urbana, 5, 6 y 9, al norte de El Vellón, no se han desarrollado. Solo en el caso del polígono 9 se ha aprobado una modificación puntual para la implantación de varias dotaciones deportivas

El resto de polígonos de ensanche (2, 3, 4 y 8) y de casco antiguo (1 y 7) se han ido colmatando poco a poco con la construcción de viviendas de forma puntual.

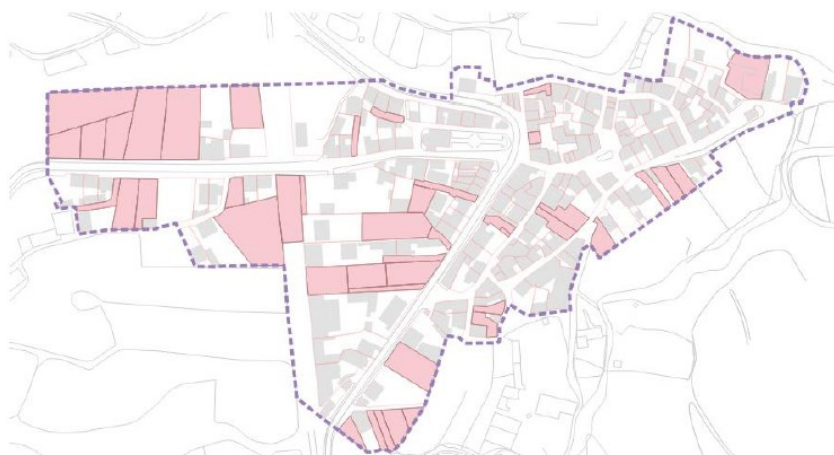
En el núcleo urbano de El Vellón quedan aún vacantes un número significativo de parcelas, especialmente al sureste del casco. El casco histórico presenta un grado de consolidación más elevado.



PARCELAS LUCRATIVAS SIN EDIFICAR. EL VELLÓN

En la población de El Espartal quedan vacantes numerosas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, aunque en mayor número al oeste del casco





PARCELAS LUCRATIVAS SIN EDIFICAR. EL ESPARTAL

En cuanto a la capacidad residencial en la propuesta de Avance presentada en julio de 2007 antes mencionada se señalaba que el planeamiento vigente tenía una capacidad residencial total de planeamiento de 1780 viviendas

### 1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone

El objetivo general es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento. Los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La documentación señala que, para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón se tienen en cuenta los principios y objetivos de desarrollo sostenible recogidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en otros documentos como la Agenda Urbana Española.

Como objetivos específicos se señalan los siguientes:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente.
- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar y ordenar los núcleos urbanos tradicionales preexistentes, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, redefiniendo alineaciones, alturas, señalando elementos fuera de ordenación, usos, redes locales, etc.
- Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".
- Definición de redes supramunicipales, generales y locales.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes.
- Preservación de la actividad ganadera que equilibra y sostiene el hábitat prioritario.
- Protección de las vías pecuarias vinculadas a rutas seculares y a manifestaciones artísticas que forman parte del Patrimonio Histórico.
- Regular la existencia de edificaciones en Suelo No Urbanizable, integrando, en su caso, los caseríos espontáneos a los núcleos existentes, buscando la compacidad urbana.

- l) Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes Protegidos.
- m) Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón para fomentar la transparencia.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de El Vellón se encuentran:

La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.

Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.

Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.

Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio

Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.

Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.

Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.

Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.

La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado

### 1.7.3. Alternativas de Planeamiento

Las alternativas planteadas en el Avance del Plan General son las siguientes:

#### Alternativa 0:

La alternativa 0 plantea la no formulación de un nuevo Plan General, manteniendo la clasificación del suelo de las vigentes Normas Subsidiarias. Supondría el mantenimiento de un instrumento de planeamiento general no adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

#### Ordenaciones alternativas

Para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento para el año 2040 de hasta 2 772 habitantes, lo que supone un incremento de 648 habitantes con respecto a los 2 124 habitantes de 2022.

Considerando una ocupación media de 2,40 habitantes por vivienda las necesidades se situarán en torno a las 270 viviendas hasta 2040.

Las Alternativas 1 y 2 establecen una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección, ambas alternativas proponen una clasificación con dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección Especial (Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Preservados, ZEC, y Espacios Protegidos por su interés Cultural) y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (espacios con un especial interés agropecuario y paisajístico.)



### Alternativa 1:

Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbanizable se dispone en la zona sur de El Vellón y en la zona suroeste de El Espartal. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado.

En este caso se plantean tres sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial en la zona sur del núcleo de El Vellón y un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial en la zona oeste municipal, justo al este de la autovía A-1.

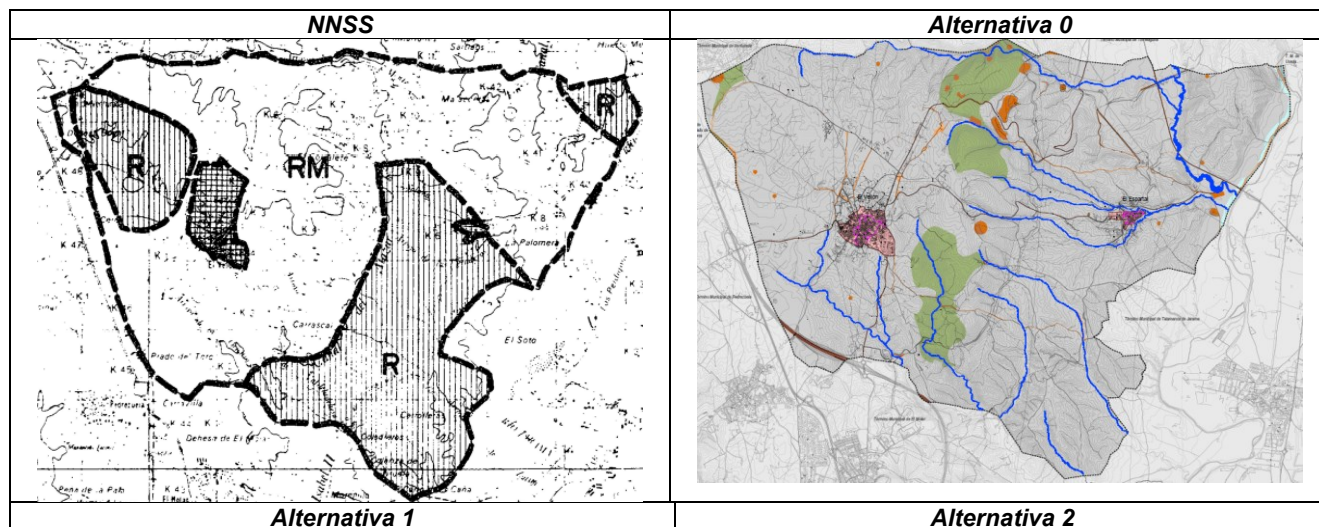
Se han clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado zonas de suelo contiguas a los antes citados sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del sur del núcleo de El Vellón y una zona al suroeste del núcleo de El Espartal, junto al Suelo Urbano, así como diferentes zonas de agrupaciones de viviendas alejadas de los núcleos, como son Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas, Los Horcajos y El Calvero y una franja de terreno al sur del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial.

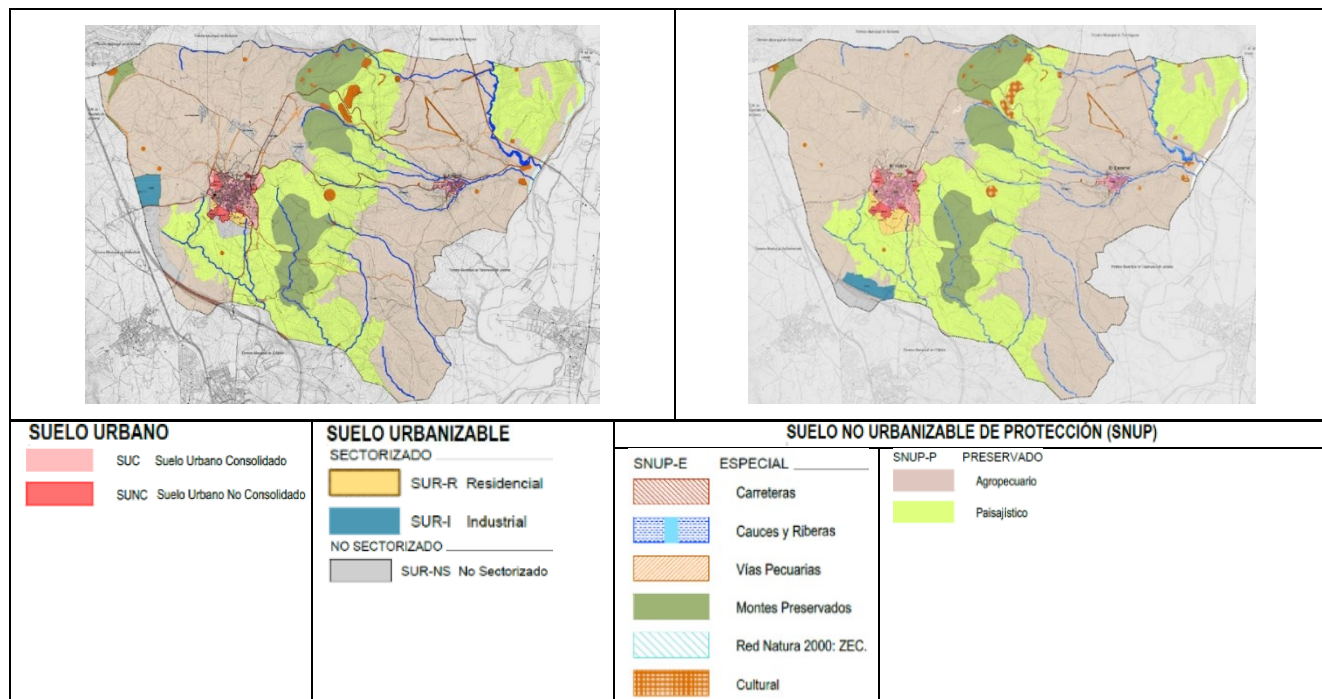
### Alternativa 2:

La Alternativa 2 establece un desarrollo algo más amplio que en la Alternativa 1 en cuanto al Suelo Urbanizable Sectorizado. Se crean seis sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial. En cuanto al Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial se ha optado por situarlo en la zona suroeste municipal justo al norte de la autovía A-1 cercana a la zona industrial que se plantea en el municipio de Pedrezuela.

Junto a este suelo, al sur de la autovía A-1, se ha ubicado una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado. También se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos situados al suroeste de El Espartal, así como las agrupaciones de viviendas de Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas, Los Horcajos y El Calvero y la superficie situada al otro lado de la autovía con respecto al polígono industrial, como reserva ante un posible crecimiento industrial.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado situado al sur del núcleo de El Vellón, ha desaparecido con respecto a la Alternativa 1, debido a que la totalidad de su superficie se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado.





El siguiente cuadro de superficies, incluido en la documentación, resume las superficies que proponen las alternativas señaladas para cada una de las clases de suelo:

| CLASE DE SUELO             | CATEGORÍA DE SUELO                 | ALTERNATIVA 0 |         | ALTERNATIVA 1 |         | ALTERNATIVA 2 |         |
|----------------------------|------------------------------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
|                            |                                    | m²s           | % T.M.  | m²s           | % T.M.  | m²s           | % T.M.  |
| SUELO URBANO               | SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)     | 420.359       | 1,25%   | 601.625       | 1,80%   | 601.625       | 1,80%   |
|                            | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) | 0             | 0,00%   | 118.788       | 0,35%   | 118.788       | 0,35%   |
| SUELO URBANIZ.             | SECTORIZADO (SUR)                  | 0             | 0,00%   | 87.432        | 0,26%   | 253.002       | 0,76%   |
|                            |                                    |               |         |               |         |               |         |
|                            | NO SECTORIZADO (SUR-NS)            | 28.758.782    | 85,84%  | 677.303       | 2,02%   | 428.156       | 1,28%   |
| SUELO NO URBANIZABLE (SNU) |                                    | 4.323.657     | 12,91%  | 31.808.711    | 94,94%  | 31.891.554    | 95,19%  |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL    |                                    | 33.502.798    | 100,00% | 33.502.798    | 100,00% | 33.502.798    | 100,00% |

### Selección de alternativas

La Alternativa 2 es la que plantea mayor superficie de Suelo No urbanizable.

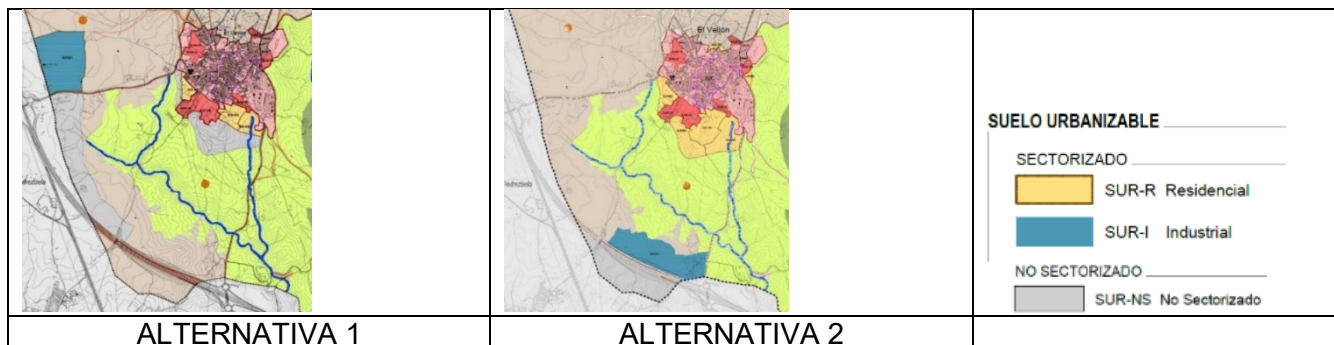
Los modelos planteados en las Alternativas 1 y 2 se distinguen básicamente en la propuesta de Suelo Urbanizable.

En la alternativa 2, en cuanto al Suelo Urbanizable sectorizado, sobre todo residencial, es muy superior a la de la Alternativa 1.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado situado al sur del núcleo de El Vellón, ha desaparecido con respecto a la Alternativa 1, debido a que la totalidad de su superficie se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado residencial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
https://gestiona.comunidad.madrid/csv  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014



El promotor considera que la Alternativa 1 es la elección más adecuada, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2040, y acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico.

#### Comentario a las alternativas consideradas

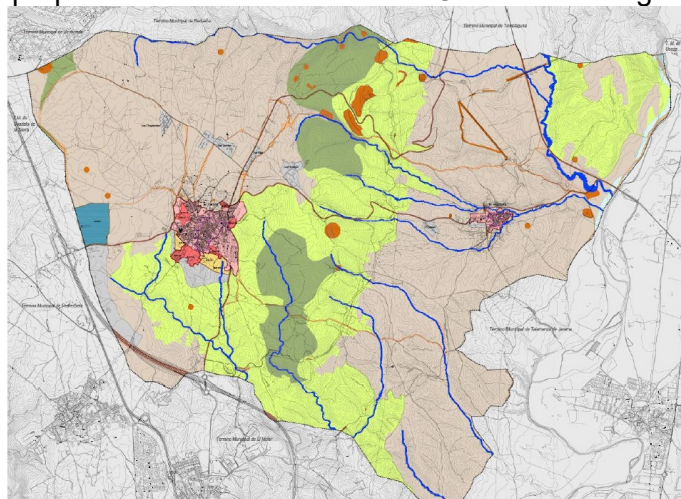
Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones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

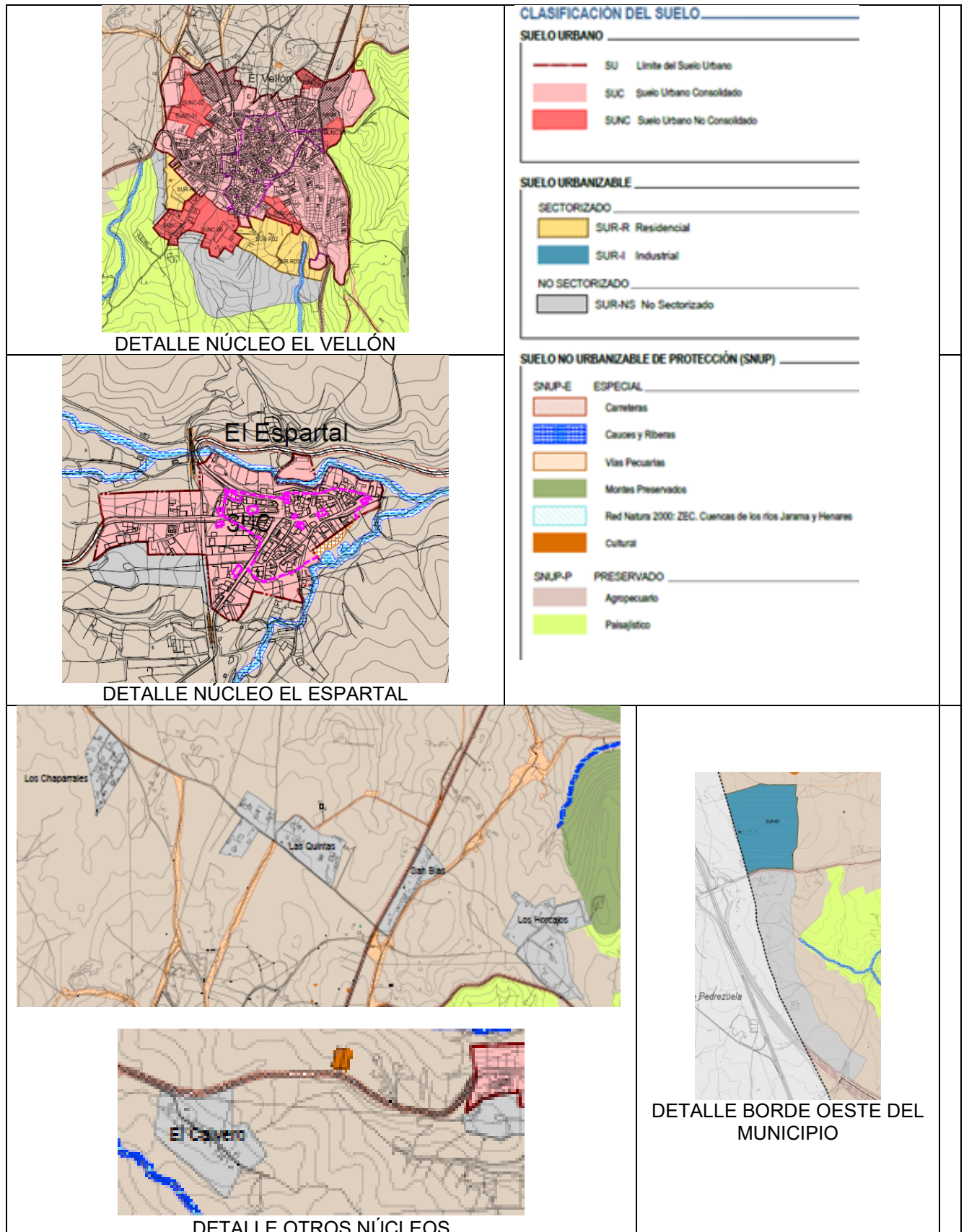
Resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), revisando que las superficies consideradas coinciden con las del planeamiento vigente.

La Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si la alternativa 1 considerada, que contempla una menor extensión de Suelo No Urbanizable, cumple con estos requisitos, teniendo en cuenta que son objetivos específicos, entre otros, *la preservación de la actividad ganadera que equilibra y sostiene el hábitat prioritario y la protección de las vías pecuarias vinculadas a rutas seculares y a manifestaciones artísticas que forman parte del Patrimonio Histórico.*

#### **1.8. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento**

La clasificación del suelo propuesta en el avance de Plan General es la siguiente:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

## Cuantificación de la propuesta

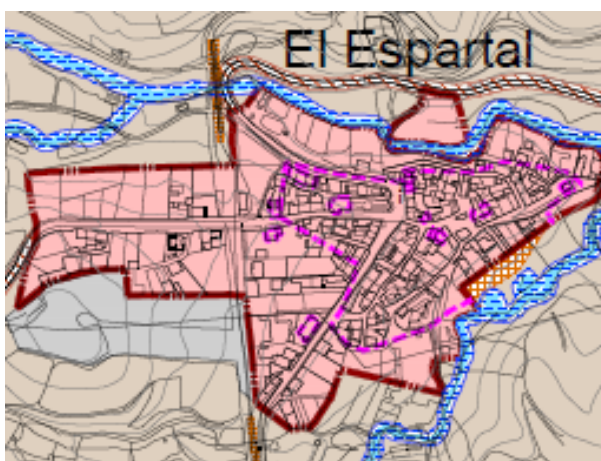
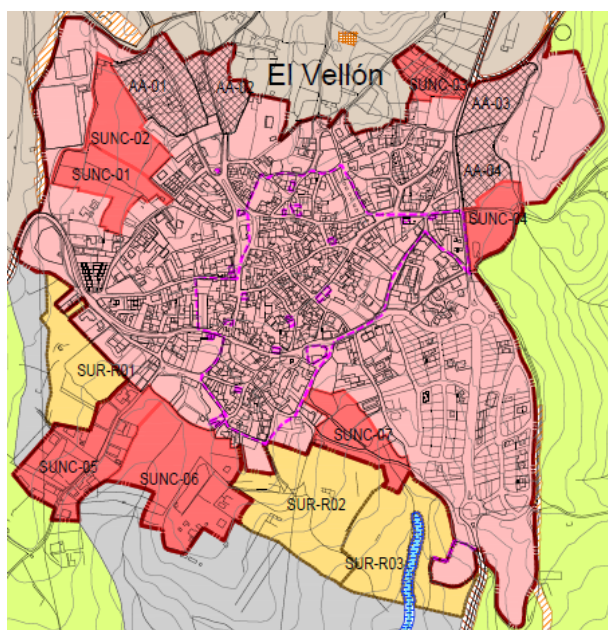
La propuesta de Plan General clasifica como **SUELO URBANO (SU)** los siguientes terrenos:

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

Los suelos que estaban clasificados como tal en el planeamiento vigente: Casco Antiguo (Polígono 1 en el núcleo de El Vellón y Polígono 7 en el núcleo de El Espartal) y Ensanche (Polígonos 2, 3, 4 y 10 en el núcleo de El Vellón y Polígono 8 en el núcleo de El Espartal).

Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como suelo urbano en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tales, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El Suelo Urbano Consolidado, con una superficie de 601 625 m<sup>2</sup>, representa un porcentaje de 1,80%



 **SUC** Suelo Urbano Consolidado

## Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado

Se delimitan 4 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos.

- AA-01 (Calle Cosillo): Incluye una serie de parcelas ubicadas al norte del casco urbano del núcleo de El Vellón, en el entorno de la Calle Cosillo, que atraviesa dicha Actuación Aislada. Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y obtener cesiones en el ámbito

- AA-02 (Camino de San Sebastián): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el norte del casco urbano del núcleo de El Vellón, en el entorno del Camino de San Sebastián, que atraviesa dicha Actuación Aislada en dirección norte-sur. Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y obtener cesiones en el ámbito.



• AA-03 (Calle Jockey Florentino González Norte): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el casco urbano del núcleo de El Vellón, junto a la calle Jockey Florentino González. Se delimita con el objetivo de obtener superficie suficiente para hacer una vía de servicio en el lado oeste del ámbito, así como para obtener cesiones en el ámbito

• AA-04 (Calle Jockey Florentino González Sur): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el casco urbano del núcleo de El Vellón, junto a la calle Jockey Florentino González, al este de la localidad, formando la Actuación Aislada AA-04, colindante a la AA-03. Se delimita con el objetivo de obtener superficie suficiente para hacer una vía de servicio en el lado oeste del ámbito, así como para obtener cesiones en el ámbito.

En el Suelo Urbano Consolidado, en ámbitos de Actuaciones Aisladas, la previsión estimada máxima sería de unas 144 viviendas nuevas.

En el siguiente cuadro se resumen las principales características cuantitativas de las actuaciones propuestas

| ÁMBITO       | SUP. BRUTA (m <sup>2</sup> s) | INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c) | INCREMENTO ZONAS VERDES Y ESP. LIBRES PÚBLICOS (m <sup>2</sup> s) | INCREMENTO DE RED VIARIA PÚBLICA (m <sup>2</sup> s) | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|--------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| AA-01        | 15 864                        | 7 101                                        | 1 073                                                             | 68                                                  | 54                  |
| AA-02        | 9 538                         | 4 318                                        | 781                                                               | 0                                                   | 33                  |
| AA-03        | 8 426                         | 3 786                                        | 588                                                               | 0                                                   | 29                  |
| AA-04        | 8 655                         | 3 752                                        | 575                                                               | 264                                                 | 27                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>42 483</b>                 | <b>18 957</b>                                | <b>3 017</b>                                                      | <b>332</b>                                          | <b>143</b>          |

Se han clasificado como **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por siete Ámbitos de Actuación, todos en el núcleo de El Vellón: los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06 y SUNC-07 ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan con acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como Suelo Urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado. Se ha asignado el uso global residencial.

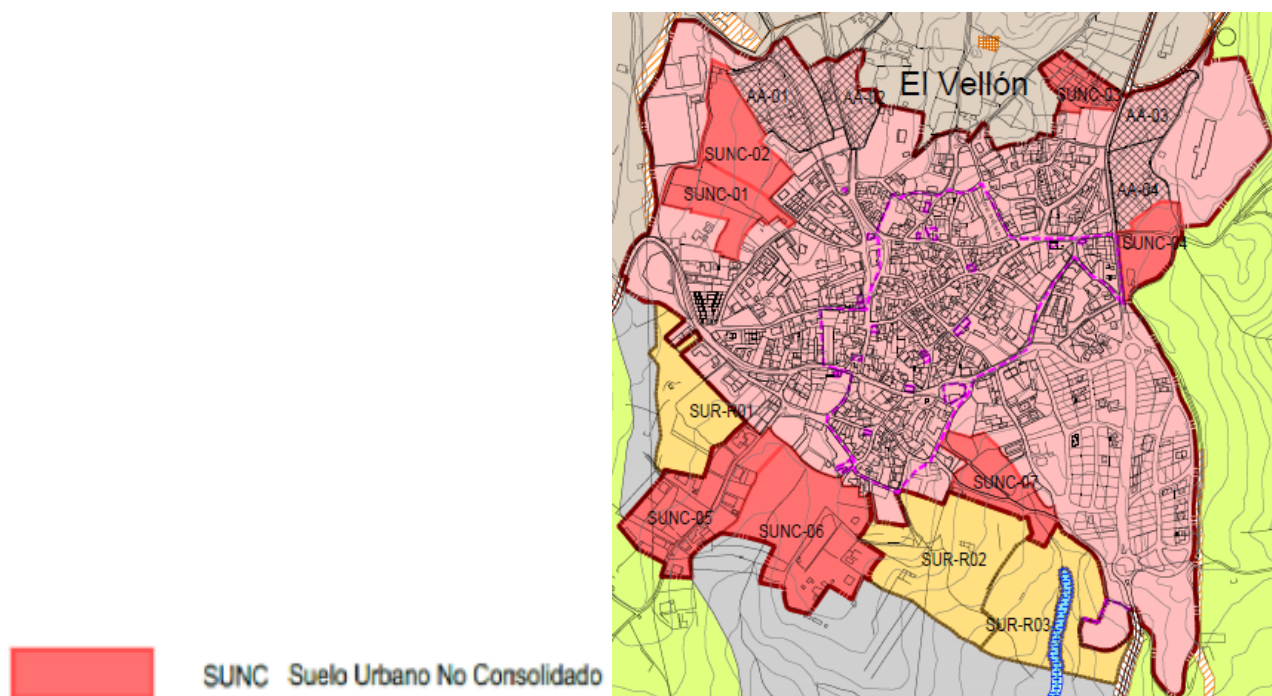
| ÁMBITO       |             | SUPERFICIES GENERALES               |                                          | POBLACIÓN ESTIMADA |                     |
|--------------|-------------|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|              | USO GLOBAL  | SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> c) | DENSIDAD (viv/ha)  | NÚMERO DE VIVIENDAS |
| SUNC-01      | RESIDENCIAL | 13 261                              | 3 978                                    | 14                 | 19                  |
| SUNC-02      |             | 14 390                              | 4 317                                    | 14                 | 20                  |
| SUNC-03      |             | 6 666                               | 2 979                                    | 27                 | 18                  |
| SUNC-04      |             | 9 543                               | 2 863                                    | 14                 | 13                  |
| SUNC-05      |             | 26 345                              | 7 903                                    | 14                 | 36                  |
| SUNC-06      |             | 35 449                              | 10 635                                   | 14                 | 49                  |
| SUNC-07      |             | 13 135                              | 3 940                                    | 14                 | 18                  |
| <b>TOTAL</b> |             | <b>118 789</b>                      | <b>36 615</b>                            |                    | <b>173</b>          |

No incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, las cuales se realizarán mediante el correspondiente Plan Parcial.

El Suelo Urbano No Consolidado, con una superficie total de 118 788 m<sup>2</sup>, representa un porcentaje de un 0,35%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014



La superficie total del Suelo Urbano es de 720 412 m<sup>2</sup>s que representa un 2,15% de la superficie total del término municipal.

| CLASE DE SUELO      |                | SUPERFICIE                |      |                         |             |
|---------------------|----------------|---------------------------|------|-------------------------|-------------|
|                     |                | PARCIAL<br>m <sup>2</sup> | %    | TOTAL<br>m <sup>2</sup> | %           |
| <b>Suelo urbano</b> | Consolidado    | 601 625                   | 1,80 | <b>720 412</b>          | <b>2,15</b> |
|                     | No consolidado | 118 788                   | 0,35 |                         |             |

La propuesta de Plan General clasifica como **SUELO URBANIZABLE (SUR)** los suelos que podrán ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección, en concreto los siguientes terrenos:

Los suelos que se encuentran al sur del casco urbano del núcleo de El Vellón, al igual que una franja de suelo al oeste del municipio y al este de la autovía A-1, en la que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección.

Los suelos ubicados al suroeste del núcleo de El Espartal, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Diferentes zonas de viviendas dispersas y alejadas de ambos núcleos como son Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas, Los Horcajos y El Calvero

Se han clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** estrictamente aquellos suelos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se limita exclusivamente a 296 372 m<sup>2</sup>, lo que representa un 0,88% del total del término municipal



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276297969487762803014**

Se incorporan en esta categoría los siguientes suelos:

Los sectores SUR-R01, SUR-R02, SUR-R03, delimitados en torno al casco urbano de El Vellón, con un uso global residencial.

El sector SUR-I01, delimitado al oeste del municipio y al este de la autovía A-1, con un uso global industrial.

| CLASE DE SUELO                      |                 |         | Sup.bruta<br>( m <sup>2</sup> ) | Sup.edificable<br>( m <sup>2</sup> ) | N.º Viv |
|-------------------------------------|-----------------|---------|---------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Suelo<br>Urbanizable<br>Sectorizado | Uso residencial | SUR-R01 | 19 975                          | 5 993                                | 28      |
|                                     |                 | SUR-R02 | 36 623                          | 10 987                               | 51      |
|                                     |                 | SUR-R03 | 30 834                          | 9 250                                | 43      |
|                                     | Uso industrial  | SUR-I01 | 208 940                         | 65 189                               | 0       |
| TOTAL SUS                           |                 |         | 296 372                         | 91 419                               | 122     |

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, se remitirá el establecimiento de la ordenación pormenorizada a la redacción del correspondiente Plan Parcial.

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)**.

Estos suelos se localizan más alejados, rodeando el Suelo Urbanizable Sectorizado al sur del núcleo urbano de El Vellón, así como los ubicados al suroeste del núcleo urbano de El Espartal, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Del mismo modo, se han clasificado como tal, diferentes zonas de viviendas dispersas y alejadas de ambos núcleos como son Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas, Los Horcajos y El Calvero, al igual que una franja de suelo al oeste del municipio y al este de la autovía A-1, en la que tampoco se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección.

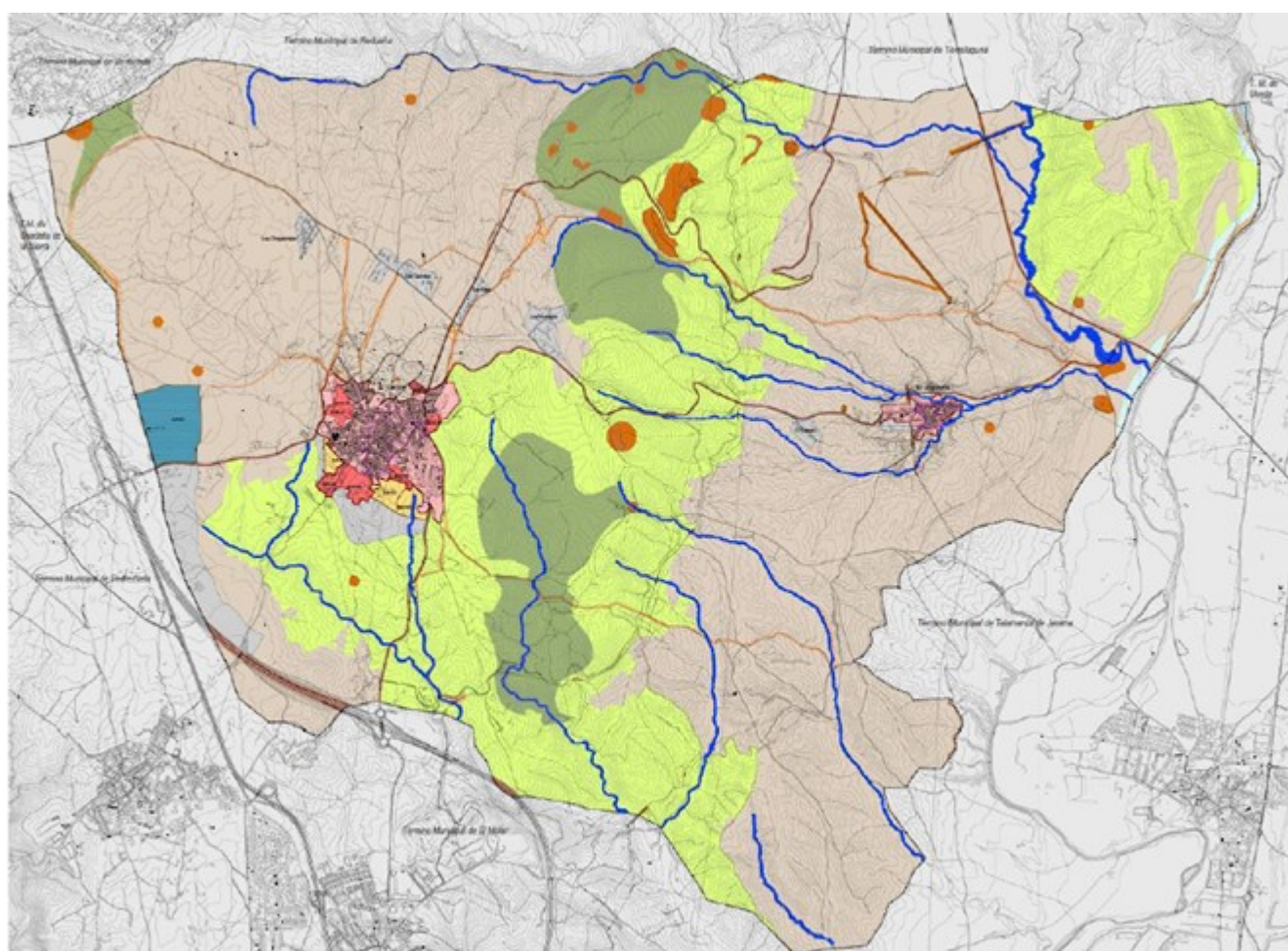
El uso global de los ámbitos de suelo que sean objeto de Planes de Sectorización será preferentemente el residencial, excepto la banda de Suelo Urbanizable No Sectorizado al este del municipio, próxima al eje de la autovía A-1 y al sector SUR-I01, donde se asignará preferentemente el uso global industrial mixto, integrando las viviendas existentes en la ordenación que establezca el Plan de Sectorización

El Suelo Urbanizable No Sectorizado ocupa 677 303 m<sup>2</sup>, lo que representa un 2,02% del total del término municipal.

La superficie total del Suelo Urbanizable es de 973 675 m<sup>2</sup> de suelo, que representa un porcentaje de 2,91% de la superficie total del término municipal.



| CLASE DE SUELO       |                |                    |         | SUPERFICIE                |      |                         |      |
|----------------------|----------------|--------------------|---------|---------------------------|------|-------------------------|------|
|                      |                |                    |         | PARCIAL<br>m <sup>2</sup> | %    | TOTAL<br>m <sup>2</sup> | %    |
| Suelo<br>Urbanizable | Sectorizado    | Residencial        | SUR-R01 | 19 975                    | 0,26 | 973 675                 | 2,91 |
|                      |                |                    | SUR-R02 | 36 623                    |      |                         |      |
|                      |                |                    | SUR-R03 | 30 834                    |      |                         |      |
|                      |                | Total              |         | 87 432                    |      |                         |      |
|                      |                | Industrial SUR-I01 |         | 208 940                   | 0,62 |                         |      |
|                      |                |                    |         | 296 372                   | 0,88 |                         |      |
|                      | No sectorizado |                    |         | 677 303                   | 2,02 |                         |      |



#### SUELO URBANIZABLE

##### SECTORIZADO

SUR-R Residencial

SUR-I Industrial

##### NO SECTORIZADO

SUR-NS No Sectorizado



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

Respecto al **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)**, la propuesta de Plan General comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No urbanizable de Protección:

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

**SNUP-E de Carreteras:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por la autovía A-1 y las carreteras N-320, M-122 y M-129.

**SNUP-E Cauces y riberas:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.

**SNUP-E de Vías Pecuarias:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

**SNUP-E de Montes Preservados:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por protección de montes.

**SNUP-E ZEC Cuenca de los ríos Jarama y Henares:** incluye los terrenos de Suelo No Urbanizable de Protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de los ríos Jarama y Henares y su entorno, recogidos en la Red Natura 2000.

**SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los entornos de protección de los BIC, los Bienes de Interés Patrimonial y otros bienes con Protección General.

Algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

**Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P):** incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

**SNUP-P Agropecuario:** incluye los terrenos de Suelo No Urbanizable de Protección destacados por su interés agrícola y ganadero.

**SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección destacados por su interés paisajístico.

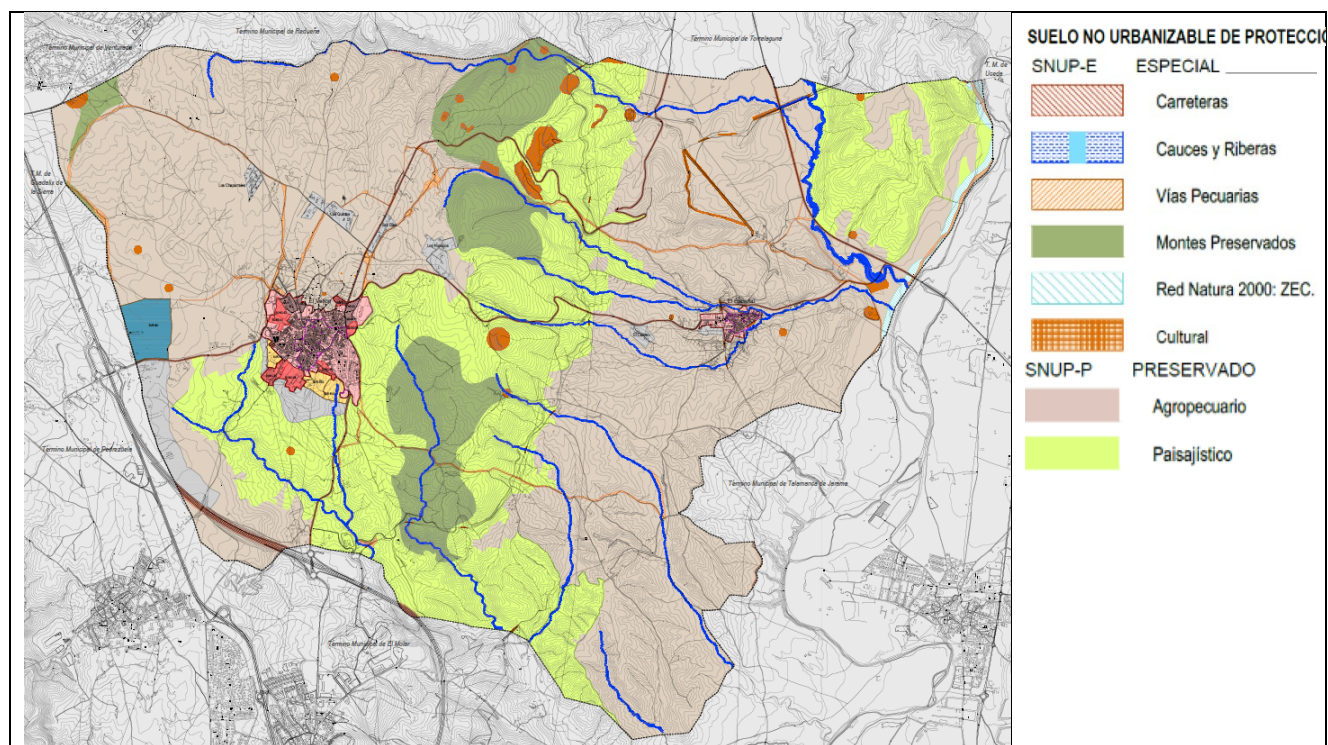
En cuanto a los usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección, serán en todo caso compatibles con el objetivo de preservación de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 31 808 711 m<sup>2</sup> que representa un porcentaje del 94,94% de la superficie total del término municipal.

En cuanto a las superficies de cada una de las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:



| CLASE DE SUELO       |                         |                          | SUPERFICIE                |       |                         |       |  |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|-------------------------|-------|--|
|                      |                         |                          | PARCIAL<br>m <sup>2</sup> | %     | TOTAL<br>m <sup>2</sup> | %     |  |
| Suelo no urbanizable | Especialmente protegido | Carreteras               | 357 269                   | 1,07  | 31 808 711              | 94,94 |  |
|                      |                         | Cauces y riberas         | 653 565                   | 1,95  |                         |       |  |
|                      |                         | Vías pecuarias           | 472 139                   | 1,41  |                         |       |  |
|                      |                         | Montes preservados       | 2 778 883                 | 8,29  |                         |       |  |
|                      |                         | ZEC Rio Jarama y Henares | 178 303                   | 0,53  |                         |       |  |
|                      |                         | Cultural                 | 34 1978                   | 1,02  |                         |       |  |
|                      | Preservado              | Agropecuario             | 18 341 162                | 54,75 |                         |       |  |
|                      |                         | Paisajístico             | 8 830 963                 | 26,36 |                         |       |  |
|                      |                         |                          |                           |       |                         |       |  |



Algunos suelos cuentan con protecciones sectoriales de varias categorías simultáneamente por lo que la suma de las subcategorías no es igual al total del SNUP.

Se resumen en el siguiente cuadro las clases y categorías de suelo.



| CLASE DE SUELO          |                         |                          | SUPERFICIE                |       |                         |       |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|-------------------------|-------|
|                         |                         |                          | PARCIAL<br>m <sup>2</sup> | %     | TOTAL<br>m <sup>2</sup> | %     |
| Suelo urbano            | Consolidado             |                          | 601 625                   | 1,80  | 720 413                 | 2,15  |
|                         | No consolidado          |                          | 118 788                   | 0,35  |                         |       |
| Suelo urbanizable       | Sectorizado             | Residencial              | 87 432                    | 0,26  | 973 675                 | 2,91  |
|                         |                         | Industrial               | 208 940                   | 0,62  |                         |       |
|                         | No sectorizado          |                          | 677 303                   | 2,02  |                         |       |
| Suelo no urbanizable    | Especialmente protegido | Carreteras               | 357 269                   | 1,07  | 31 808 711              | 94,94 |
|                         |                         | Cauces y riberas         | 653 565                   | 1,95  |                         |       |
|                         |                         | Vías pecuarias           | 472 139                   | 1,41  |                         |       |
|                         |                         | Montes preservados       | 2 778 883                 | 8,29  |                         |       |
|                         |                         | ZEC Rio Jarama y henares | 178 303                   | 0,53  |                         |       |
|                         |                         | cultural                 | 341 978                   | 1,02  |                         |       |
|                         | Preservado              | Agropecuario             | 18 341 162                | 54,75 |                         |       |
|                         |                         | Paisajístico             | 8 830 963                 | 26,36 |                         |       |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL |                         |                          |                           |       | 33 502 799              | 100%  |

### 1.9. Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

La documentación aportada estima que la población del municipio de El Vellón podrá alcanzar 2 772 habitantes en el año 2040 y considera que las necesidades de vivienda hasta 2040 se situarán en torno a las 270 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

Según la documentación presentada, en los solares existentes tendrían cabida en torno a 199 viviendas más: 164 viviendas en el núcleo de El Vellón y 35 en El Espartal distribuidas de la siguiente manera:

| CLASE DE SUELO (uso residencial) |       | Sup. ( m <sup>2</sup> ) | N.º Viv |
|----------------------------------|-------|-------------------------|---------|
| Suelo urbano consolidado         | AH-01 | 390 268                 | 64      |
|                                  | AH-02 | 114 732                 | 100     |
|                                  | AH-03 | 96 625                  | 35      |
| total                            |       | 60 1625                 | 199     |

Además, en ámbitos de Actuaciones Aisladas, la previsión estimada máxima sería de unas **143** viviendas nuevas.

Con el planeamiento vigente y teniendo en cuenta que, entre ambos núcleos de población hay actualmente unas 1 766 viviendas, puesto que en el suelo urbano consolidado cabrían unas 199 viviendas más, a techo de planeamiento el total estimado de viviendas ascendería a **1 965**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276297969487762803014**

| CLASE DE SUELO (uso residencial) |         | Sup. ( m <sup>2</sup> ) | N.º Viv<br>previstas |
|----------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|
| Suelo urbano<br>consolidado      | AH-01   | 390 268                 | 64<br>143            |
|                                  | AH-02   | 114 732                 | 100                  |
|                                  | AH-03   | 96 625                  | 35                   |
| total                            |         | 601 625                 | 342                  |
| Suelo urbano<br>no consolidado   | SUNC-01 | 13 261                  | 19                   |
|                                  | SUNC-02 | 14 390                  | 20                   |
|                                  | SUNC-03 | 6 666                   | 18                   |
|                                  | SUNC-04 | 9 543                   | 13                   |
|                                  | SUNC-05 | 26 345                  | 36                   |
|                                  | SUNC-06 | 35 449                  | 49                   |
|                                  | SUNC-07 | 13 135                  | 18                   |
| total                            |         | 118 788                 | 173                  |
| Suelo urbanizable<br>sectorizado | SUR-R01 | 19 975                  | 28                   |
|                                  | SUR-R02 | 36 623                  | 51                   |
|                                  | SUR-R03 | 30 834                  | 43                   |
| total                            |         | 87 432                  | 122                  |
| TOTAL                            |         | 220 620                 | 637                  |

Teniendo en cuenta los datos aportados en la documentación, la comparativa en cuanto al número de viviendas es la siguiente:

|           | N.º total<br>viviendas<br>existentes<br>( 2022) | N.º total<br>viviendas<br>previstas | N.º total<br>viviendas | Necesidades<br>de viviendas<br>estimadas<br>en 2040 |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| VIGENTE   |                                                 | 199                                 | 1 965                  |                                                     |
| AVANCE PG | 1 766                                           | 637                                 | 2 403                  | 270                                                 |

El número total de viviendas planeadas (637) excede las necesidades previstas (270).

La documentación presentada justifica este exceso basándose en que, en la mayoría de solares ubicados en Suelo Urbano Consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda, además de que no todos ellos serán solares disponibles.

### 1.10. Catálogo de Bienes Protegidos

El Catálogo de Bienes Protegidos tiene por objeto la protección y conservación de los elementos existentes en el término municipal de El Vellón que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

Se recogen:



Bienes de Interés Patrimonial (BIP-01-BIP-13):

Bienes de Interés Cultural(BIC-01-BIC-13):

Otros bienes inmuebles de interés del Patrimonio Histórico municipal (Protección General) (B-01-B-59):

Yacimientos arqueológicos (YA-01-YA-10):

Incluye Fichas individualizadas para cada elemento catalogado indicando su ubicación, las principales características identificativas, el grado de protección propuesto (integral, estructural o ambiental) y condiciones específicas de intervención sobre cada elemento.

En los elementos catalogados se procurará el mantenimiento de los usos que históricamente se encuentren asociados a los mismos, recomendándose en todo caso su destino prioritario para usos dotacionales, los usos residenciales y los usos terciarios.

En función de los valores históricos, arquitectónicos o representativos, se asigna a cada elemento catalogado un determinado grado de protección. Para cada uno de los grados de protección propuestos se especifican los tipos de actuaciones permitidas, autorizables o prohibidas, en su caso.

Con el fin de preservar los elementos de interés existentes en el municipio de El Vellón, el presente Plan General establece los siguientes grados de protección:

- Grado de Protección integral (P1)
- Grado de Protección estructural (P2)
- Grado de Protección ambiental (P3)
- Grados de Protección Individualizada de Parcela (PP)

Se establece, para algunas parcelas, el siguiente rango de protecciones:

- A) Grado 1º Protección global G.
- B) Grado 2º Protección parcial. P1 a P10
- Protección arqueológica (PA)

## **2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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



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

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

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de El Vellón a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

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

- Dirección General de Protección Civil
- Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Área de Sanidad Ambiental
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ayuntamiento de Venturada
- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de Carreteras
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid
- Área de Vías Pecuarias
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Urbanismo
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Ayuntamiento de Redueña
- Ayuntamiento de Talamanca de Jarama
- Ayuntamiento de Torrelaguna
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

Con fecha 6 de febrero de 2024 y número de registro 26/005938.8/24 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid,



Con fecha 6 de febrero de 2024 y número de registro 26/005940.2/24 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal informe conforme a sus competencias,

Con fecha 6 de febrero de 2024 y número de registro 26/005939.0/24 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular informe conforme a sus competencias.

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

- Dirección General de Protección Civil, recibida el 21 de febrero de 2024

Este organismo informa que no tiene sugerencias u observaciones que realizar. No obstante, habida cuenta de que la zona afectada por la actuación cuenta con una vulnerabilidad muy alta de incendios forestales, catalogada de riesgo alto y muy alto, se recuerda la obligación de cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, recibida el 4 de marzo de 2024.

Este organismo informa que el municipio de El Vellón no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

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

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 19 de marzo de 2024.

Este organismo informa de que parte de los ámbitos definidos por el Plan General se encuentra en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de cauces públicos.

Asimismo, el informe realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico o la necesidad de que, en los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía, se solicite autorización previa de este organismo y se presente un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Respecto al abastecimiento de agua, se señala entre otras cuestiones que, si se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento y que las captaciones de agua, en el caso de existir, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación. Respecto al saneamiento se señalan varios condicionantes, entre los que puede destacarse la necesidad de que la red de colectores sea de tipo separativo.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 21 de marzo de 2024.

Esta área realiza una serie de consideraciones relativas a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, a los criterios de selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, a los criterios sanitarios de la red general de riego, a la protección sanitaria



frente a la contaminación por campos electromagnéticos y a los criterios sanitarios del abastecimiento de agua de consumo humano. Por su parte, el informe pone de manifiesto la necesidad de tomar en consideración lo establecido en el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales, y de garantizar que la ordenación futura se adapte a las necesidades de los grupos poblacionales vulnerables.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 25 de marzo de 2024. Da traslado del informe remitido al Ayuntamiento de El Vellón en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado.

En el mismo pone de manifiesto que ninguno de los ámbitos y sectores del Plan resultan afectados por las zonas de protección del viario estatal. Los suelos colindantes con el viario estatal son mayoritariamente Suelo No Urbanizable Preservado, a excepción de un tramo en la margen derecha de la A-1 que está clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No se plantean nuevas conexiones ni modificaciones de las existentes con la Red de Carreteras del Estado. Sin perjuicio de lo anterior, el incremento de tráfico derivado del crecimiento previsto por el Plan General deberá ser objeto de evaluación en cuanto a afección en el viario estatal circundante, conforme a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras.

En la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística en relación con la representación, en los planos de información y ordenación, de las zonas de protección del viario estatal conforme a la Ley 37/2015, de Carreteras.

- Red Eléctrica de España, recibida el 25 de marzo de 2024.

Esta entidad informa que pueden resultar afectadas líneas eléctricas de su propiedad, aportando documentación gráfica informativa al respecto.

- Ayuntamiento de Venturada, recibida el 25 de marzo de 2024.

Señala este Ayuntamiento que la Atalaya de Venturada se ha incluido en la ficha n.º 02 del inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado del término municipal del Vellón. En dicha ficha, en los datos generales, se identifica como parcela 13 del polígono 1 con referencia catastral 28169A001000130000AD, parcela que pertenece al término municipal de Venturada.

La “Atalaya de Venturada”, clasificado como Bien de Interés Cultural, Yacimiento arqueológico, se encuentra incluida en el Catálogo de Elementos protegidos en Suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Venturada,

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 6 de mayo de 2024.

Indica que no tiene sugerencias que realizar en relación con el procedimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Vellón. No obstante, señala que evacua informe preceptivo y vinculante al planeamiento territorial o urbanístico en tramitación según se establece en la legislación vigente y, por tanto, es necesario que el Ayuntamiento solicite informe sobre el Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Vellón dado que el término municipal se encuentra afectado por el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

- Dirección General de Carreteras, recibida el 13 de junio de 2024.

Emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 14 de junio de 2024.

En su informe concluye que *deberá actualizarse el contenido del documento a la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, incorporando así mismo, las prescripciones arqueológicas que en su caso se deriven de las prospecciones que se están realizando. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística, técnica y sectorial vigente, y de la competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.*

- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 18 de julio de 2024.

Emite informe en el que analiza las determinaciones de planeamiento contenidas en el documento de Avance del Plan General que puedan suponer una afección al patrimonio urbano y arquitectónico, y de forma pormenorizada el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que está incluido en el Plan General redactado.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 20 de diciembre de 2024.

Este organismo señala que el documento presentado incorpora un completo estudio de movilidad y tráfico con análisis de la situación actual tanto de movilidad como del transporte público, emitiendo informe favorable que concluye que los desarrollos previstos en este Avance del PGOU, dadas sus características y escala de actuación, no tendrán una afección significativa a la oferta actual del servicio que, en buena medida, podría cubrir las necesidades futuras del municipio en condiciones similares a las actuales.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 26 de diciembre de 2024.

Esta Dirección General emite informe en el ámbito de sus competencias en el que relaciona la normativa de aplicación, realiza una valoración de la situación del plan respecto a las siguientes figuras con normativa de protección específica: Espacio protegido Red Natura 2000: ZEC ES3110001, "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" ; Flora y Fauna silvestre; Árboles singulares; Hábitats de interés comunitario (HIC) ; montes preservados y terreno forestal, y establece una serie de condiciones que deberán ser tenidas en cuenta en la planificación y elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

- Canal de Isabel II, recibida el 16 de abril de 2025.

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

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar la versión final del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.



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

El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.

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

### 2.1.3 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

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

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



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

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

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

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

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- Deberá justificarse adecuadamente que los terrenos previstos para nuevos desarrollos en el suelo urbanizable responden a las necesidades reales, presentes y futuras previsibles del municipio, de conformidad con lo establecido en el TRLSRU y la LSCM respecto al uso racional del recurso natural del suelo.
- Deberá revisarse las previsiones de crecimiento residencial considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.
- En atención al artículo 48 de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deberá aportarse una relación de las áreas incendiadas en el término municipal en los últimos 30 años, representándose gráficamente en planos.
- Deberá completarse el inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras



y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

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

#### Directrices sobre aportación de documentación

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

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

- 1 Clasificación del Suelo (Campos mínimos: Clase)
- 2 Categoría del Suelo (Campos mínimos: Clasificación/categoría)
- 3 Ámbitos de Ordenación y Gestión (Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global)
- 4 Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales (Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global)



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

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

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

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

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en la alternativa cero como en la propuesta.

| CLASE / CATEGORÍA DE SUELO |                | NNSS<br>ALTERNATIVA CERO     |       | AVANCE<br>PGOU               |       | DIFERENCIA                   |
|----------------------------|----------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------------|
|                            |                | Superficie<br>m <sup>2</sup> | %     | Superficie<br>m <sup>2</sup> | %     | Superficie<br>m <sup>2</sup> |
| Suelo urbano               | Consolidado    | 420 359                      | 1,25  | 601 625                      | 2,15  | Aumenta<br>300 054           |
|                            | No consolidado | 0                            |       | 118 788                      |       |                              |
|                            | Total          | <b>420 359</b>               |       | <b>720 413</b>               |       |                              |
| Suelo urbanizable          | Sectorizado    | 0                            | 85,84 | 296 372                      | 2,91  | Disminuye<br>27 785 107      |
|                            | No sectorizado | 28 758 782                   |       | 677 303                      |       |                              |
|                            | Total          | <b>28 758 782</b>            |       | <b>973 675</b>               |       |                              |
| Suelo no urbanizable       |                | <b>4 323 657</b>             | 12,91 | <b>31 808 711</b>            | 94,94 | Aumenta<br>27 485 054        |

Tal y como puede observarse en el anterior cuadro, teniendo en cuenta la clasificación utilizada en la documentación para la alternativa cero, si bien la superficie del término municipal clasificada como suelo urbano ha aumentado en unas 30 Ha, pasando del 1,25% al 2,15%, la clase de suelo que disminuye de forma notoria es el suelo urbanizable que pasa de ser un 85,84% a ocupar únicamente un 2,90% del término municipal. Esta disminución del suelo urbanizable va en beneficio del suelo no urbanizable propuesto que pasa a ocupar la mayoría del término municipal.

Teniendo en cuenta la clasificación del planeamiento vigente, la mayoría del suelo urbano se corresponde con el suelo urbano y de reserva urbana existente, si bien se han agregado algunas parcelas próximas a estos pero que están clasificadas como de reserva metropolitana.

A cambio, una gran parte de los polígonos 5, 6 y 9, actualmente clasificados como de reserva urbana (rústicos hasta la aprobación de un plan parcial) se clasifican ahora como suelo no urbanizable.



En cuanto al suelo de reserva metropolitana (el que actualmente se desarrolla mediante planes especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras), la mayoría se clasifica como suelo no urbanizable, con excepción de los núcleos de población Los Chaparrales, Las Quintas, San Blas y Los Horcajos y el sector dedicado a uso industrial que ahora son terrenos urbanizables. El núcleo de población El Calvero, próximo a El Espartal, sí que supone una merma de suelo rustico en favor del suelo urbanizable.

Hay que destacar que algunos de los terrenos que se incorporan al suelo urbano y urbanizable son terrenos forestales o con afecciones tales como presencia de hábitats, cauces o líneas eléctricas que deberán tenerse en cuenta y justificar la necesidad de ocupación de estos terrenos.

La nueva propuesta, además de adaptar la clasificación del suelo a la legislación vigente, hace una distribución más lógica de los suelos urbano y urbanizable, incrementando el suelo no urbanizable. También pretende adaptar en alguna medida el planeamiento a la situación actual, convirtiendo un suelo de reserva metropolitana en urbanizable en los núcleos de población ya existentes.

Por lo que se refiere a la propuesta de desarrollo residencial, hay que señalar lo siguiente:

La documentación aportada estima que la población del municipio de El Vellón podrá alcanzar los 2.772 habitantes para el año horizonte 2040 y que las necesidades de vivienda hasta 2040 se situarán en torno a las 270 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

Según datos del INE de 2024, la población de El Vellón, ( incluyendo los dos núcleos de población: El Vellón y El Espartal) es de 2.166 habitantes.

Habrà que valorar si este exceso está acorde con los objetivos generales del plan entre los que se encuentra el uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

Respecto al uso industrial, el Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón ha asignado un sector de Suelo Urbanizable sectorizado de 208.940 m<sup>2</sup> para uso industrial (SUR-I01) al oeste del municipio y cercano a la autovía A-1.

La necesidad de reserva de suelo para uso industrial se justifica por la inexistencia actual de tal uso no previsto en el actual planeamiento general y la relevancia que tiene el sector logístico-industrial debido a la proximidad del municipio a uno de los principales ejes de comunicación de la región como es la A-1.

En cuanto a los usos dotacionales se plantea la mejora de la red de equipamientos en el casco, gracias a la calificación de terrenos públicos como equipamientos o zonas verdes, y a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado y Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado).

Se califica una parcela pública como Equipamiento al norte del CEIP El Vellón, y dos parcelas públicas de gran tamaño como Zonas Verdes, situándose una justo al sur del CEIP El Vellón, y otra en la esquina sureste del Suelo Urbano, también en el núcleo de El Vellón. Todas ellas formando parte de la Red General.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, sanitario-asistenciales, socio-culturales, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una categoría genérica de equipamientos para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar, siendo el planeamiento de desarrollo el que, con mayor o menor concreción, establezca, en función de las necesidades futuras del municipio, dicha determinación. En los suelos urbanos se flexibilizará



igualmente este aspecto, siendo el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio.

En este sentido habrá que valorar si estas previsiones concuerdan con el aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación, señalado como uno de los objetivos generales del Plan.

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

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

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes consideraciones:

- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y en especial, las realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, las cuales se recogen en el siguiente apartado.
- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo rústico y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al suelo urbanizable, ya sea sectorizado como no sectorizado, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen. De esta manera, únicamente podrá clasificarse como suelo urbanizable aquel para el que pueda justificarse su necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.



- De conformidad con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves".

## 2.5. Protección del medio natural

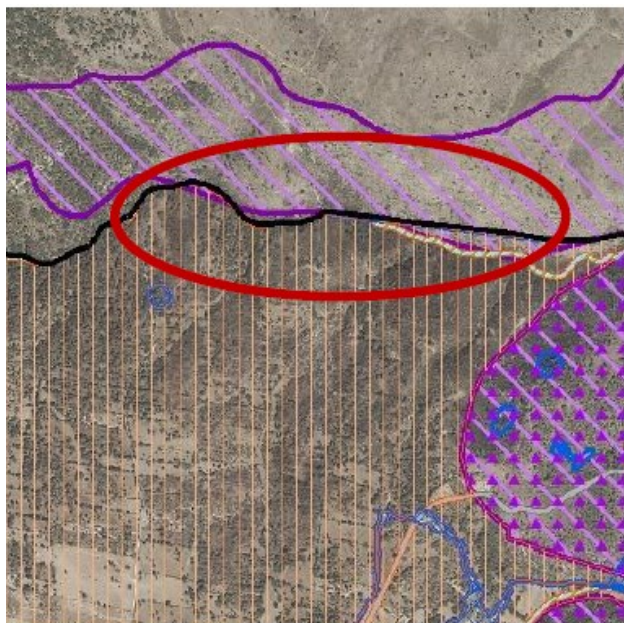
La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe con fecha 26 de diciembre de 2024 en el ámbito de sus competencias y establece una serie de condiciones que deberán ser tenidas en cuenta en la planificación y elaboración del Estudio Ambiental Estratégico:

La planificación propuesta debe tener en cuenta todas las indicaciones realizadas en este informe, así como la normativa de aplicación referenciada, que deberá plasmarse en los diferentes documentos que forman parte del Plan General, los cuales se ajustarán a la misma.

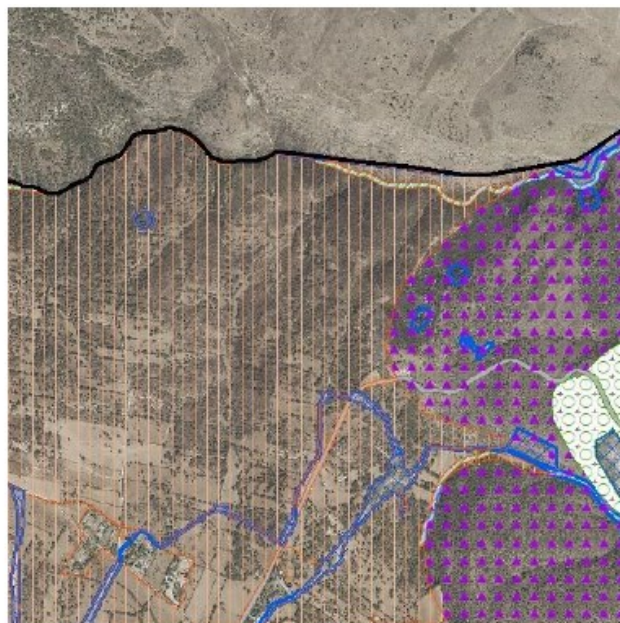
En relación con los Montes Preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995, se observa que en la cartografía presentada quedan clasificados casi en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) (Monte Preservado).

Sin embargo, en el extremo norte del municipio, se observa un error de clasificación, el cual deberá ser subsanado, sobre una superficie de Monte Preservado clasificada como SNUP-P Agropecuario donde se puede comprobar al realizar el cruce de capas que el Monte Preservado coincide con dicha zona.

Se muestra a continuación una comparativa de imágenes de las dos situaciones mencionadas. A la derecha, la clasificación propuesta, con rayas verticales de color amarillo el suelo clasificado como SNUP-P Agropecuario, con marcas de color morado el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) (Monte Preservado). A la izquierda la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes preservados (trama rayada en morado). En ambas imágenes y representada con una línea de color negro aparece representado el límite del término municipal:



Montes Preservados sobre clasificación propuesta



Clasificación propuesta

En relación con el espacio protegido Red Natura 2000 el estudio ambiental estratégico deberá incluir un capítulo específico que evalúe la incidencia y efectos del PGOU sobre los tipos de Hábitats de



Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 en dicho espacio protegido, y en la Normativa Urbanística del PGOU, a la hora de establecer los usos y actividades y la regulación de los mismos debe considerar el mandato del plan de gestión de evitar reducir la cobertura vegetal evitando su deterioro o reducción y fomentando su desarrollo. En cualquier caso, en todo el ámbito del ZEC se deberá cumplir lo establecido en su Plan de gestión, en particular, con respecto a los usos a permitir.

El documento ambiental deberá contar además con un apartado específico que haga referencia a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en el municipio fuera del espacio protegido Red Natura 2000, que irá acompañado de la cartografía correspondiente donde se refleje la distribución de citados hábitats. En este apartado se analizarán los posibles fenómenos de destrucción, contaminación o fragmentación que puedan ocasionar los usos permitidos con el nuevo planeamiento, concluyéndose la significatividad de éstos en base a ciertos criterios como:

- El porcentaje relativo de superficie destruida o deteriorada de cada tipo de HIC en relación al total de superficie existente del mismo a nivel municipal o regional.
- El estado de conservación del HIC, destruido o deteriorado.
- La influencia de la superficie destruida o deteriorada de HIC en la conectividad ecológica entre espacios protegidos Red Natura 2000.

De este modo, en caso de concluirse de la posible existencia de efectos significativos sobre el estado de conservación de los HIC, deberían incluirse las medidas necesarias para evitarlos.

Así mismo y en relación a los hábitats de interés comunitario prioritarios. En la cartografía presentada por el promotor, denominada PI-03.02 AFECCIONES HÁBITATS, se ha detectado que no refleja la totalidad de hábitats de interés comunitarios prioritarios presentes en el término municipal, por lo que deberá ser corregida en el documento a presentar.

Respecto a las compensaciones por disminución del terreno forestal recogidas en el Art. 43 de la Ley 16/1995, en el estudio ambiental se deberá proceder a la identificación de las superficies de terreno forestal así consideradas según lo dispuesto en los Art. 3 y 4 de la Ley 16/1995 en aquellos suelos que pretendan ser clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado y que no contasen con una clasificación equivalente en el planeamiento vigente. Estas superficies se considera que perderán su condición de terreno forestal una vez se modifique su clasificación.

Por tanto, una vez calculada la superficie de terreno forestal afectada, deberá estimarse la superficie objeto de reforestación compensatoria en función de la fracción de cabida cubierta arbolada de la misma, cuyo cálculo deberá quedar debidamente justificado en el documento ambiental.

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

Coincidencias de categorías. En ciertas zonas del territorio coinciden, diferentes legislaciones sectoriales (p.ej. dentro del ámbito del plan de gestión de la ZEC y la ZEPA, se encuentran superficies que también están reguladas por otras legislaciones sectoriales como vías pecuarias. Por ello, es necesario que en la Normativa Urbanística del PGOU, en estas zonas donde coinciden varias legislaciones sectoriales, especifique que algunos suelos cuentan más de una protección sectorial simultáneamente.

En las fichas de los sectores y ámbitos, en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en el inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado ubicados en el ámbito de las figuras de protección indicadas, se debe señalar esta circunstancia, así como especificar la normativa aplicable. Se debe incluir, de forma expresa, las condiciones indicadas



sobre compensación por cambio de uso forestal (artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid) descrita en el apartado de terrenos forestales en régimen general y en los montes preservados.

En consecuencia, no podrá procederse por parte del Ayuntamiento a la recepción de las obras de urbanización de los ámbitos o sectores que no cuenten con el correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico, que certifique que los trabajos de compensación se han realizado de manera correcta y conforme a la memoria planteada, sin perjuicio de posibles modificaciones posteriores que se pacten entre el órgano forestal y el promotor.

La Normativa Urbanística, en el «capítulo VIII. Normas Generales de Protección», tiene un capítulo sobre la protección del medio ambiente de aplicación a todo tipo de suelo en todo el término municipal. Sin embargo, en este capítulo no se encuentra la fauna. Por ello, se considera adecuado que el plan general cuente con un artículo, dentro del apartado normas generales de protección, del volumen de Normativa Urbanística (en el capítulo 2. Protección del medio ambiente, del capítulo VIII. Normas Generales de Protección), denominado “protección y conservación de especies de flora y fauna”.

En este artículo, se recogerán todas las condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida. Será único y de referencia, luego, se recogerán todas las indicaciones establecidas en este informe, y cualquiera de las que pueda establecer el promotor.

No se ha considerado en el inventario del medio natural la presencia de ejemplares de árboles singulares incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid. Según la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad tiene la categoría de Monumento Natural. Según el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la categoría de Árboles Singulares, los árboles singulares exigen medidas específicas de protección. A saber:

En el plano de clasificación del suelo debe indicar la presencia de este elemento protegido.

Igualmente debe formar parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con una ficha descriptiva por ejemplar y representados en la cartografía.

En estas fichas se debe incluir:

- La legislación que regula los árboles singulares y que ha sido mencionada en este informe.

- Es necesario salvaguardar la superficie correspondiente a la circunferencia que tiene por radio la proyección de copa y 10 metros más. Cualquier actuación a realizar en esta superficie, deberá ser informada por el órgano autonómico competente en materia de especies protegidas. Para asegurar su conservación en esta zona de protección no habrá construcciones ni edificaciones nuevas.

- En caso de encontrarse en suelo urbano, para asegurar su conservación es aconsejable que esta zona de protección tenga el uso de zona verde, sin construcciones ni edificaciones, indicando en la ordenanza de zonas verdes la presencia de este ejemplar.

- Deberá seguirse la guía de buenas prácticas en la conservación y disfrute de los árboles singulares establecida en el Anexo III de la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid. Esta misma condición debe figurar en Normativa Urbanística.



- Cualquier actuación sobre estos ejemplares arbóreos debe ser notificada al órgano responsable de su gestión en la Comunidad de Madrid.

Para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:

El PGOU debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.

- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.

- Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable de protección, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

Se evitará la plantación especies alóctonas y se potenciarán las especies autóctonas. Se debe reflejar que las especies a utilizar en ajardinamientos, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) 540/2011 de la Comisión.

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



Se recomienda que a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Las cajas refugio para quirópteros se colocarán en paredes de construcciones, postes y troncos de árboles, a una altura mínima de 4 m (mejor 5-8 m), orientadas hacia zonas abiertas, en el exterior de arboledas o en árboles aislados. Se evitará su colocación junto a ramas.

Respecto a los vallados y cerramientos, se debe remitir a un único punto de las Normativa Urbanística donde se describan las características que debe tener un cerramiento permeable para la fauna para el suelo rústico. Se adjunta el condicionado tipo de esta Dirección General para la construcción de vallados.

#### Protección frente a tendidos eléctricos aéreos

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

Si esto no fuera posible, la instalación de nuevas líneas deberá adaptarse, en la medida de lo posible al trazado de los corredores territoriales de las infraestructuras eléctricas definidos en la Estrategia de Corredores Territoriales de Infraestructuras elaborado por la Comunidad de Madrid o en sinergia con las nuevas líneas eléctricas de alta tensión que se están tramitando.

En cualquier caso, se deberá cumplir con la normativa de líneas eléctricas vigente de protección a la avifauna, en particular la siguiente:

- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

- Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones para la protección de la avifauna.

- Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, por la que se dispone la delimitación y la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad de Madrid en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto

- Recomendaciones técnicas para la corrección de los apoyos eléctricos del riesgo de electrocución de aves, para la adaptación de las líneas eléctricas al Real Decreto 1432/2008. Junio 2018 (o última publicada). Publicadas en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica.

## 2.6. Condiciones para la ordenación general

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



- La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por tanto, todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.
- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.

## 2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

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

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo.

## 2.8. Condiciones para las infraestructuras

### 2.8.1 Infraestructuras eléctricas

Como ya se ha descrito anteriormente la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., cuenta con una LAT de 66 KV, al oeste del municipio que une las subestaciones eléctricas de Cabanillas de la Sierra y Pedrezuela, así como otra serie de líneas de alta tensión que atraviesan el municipio de norte a sur. Además a lo largo de El Vellón discurre un corredor eléctrico (Corredor Norte) de 400 KW .

Según comunica Red Eléctrica en su escrito del 7 de marzo de 2024 la línea eléctrica que pudiera estar afectada es la Línea aérea eléctrica a 400 kV Mudarra – S.S. Reyes, propiedad de Red Eléctrica que discurre por la zona.

Cualquier afección sobre la línea y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Además, se debe considerar el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 3151/1968.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno



de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”.

La citada franja tiene una anchura, considerando un vano medio, de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea. La anchura exacta de la misma depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, les rogamos que, para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, nos soliciten la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos geo-referenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas

Por otra parte, el grupo Iberdrola, en su escrito de alegaciones pone de manifiesto lo siguiente :

Para asumir las demandas previstas por el PGOU de El Vellón ha de contemplarse:

La construcción de nueva STR 66 kV, tecnología AIS, con capacidad para una implantación final con 2 trafos 25 MVA 66/20 kV, su conexión con dos circuitos de la red de 66 kV con capacidad para atender la demanda prevista y/o posibles refuerzos en la red de 66 kV, para la que se deberá prever un terreno de forma sensiblemente cuadrada y sin desniveles, acceso desde vía pública con ancho suficiente y con calificación de infraestructura eléctrica.

En la actualidad se desconoce el cronograma de las necesidades de los desarrollos previstos por el PGOU, por lo que no es posible concretar la red a desarrollar necesaria para alimentar la subestación indicada en el punto anterior. Una vez se concrete y formalice la demanda y sus fechas de necesidad se indicarán las redes a desarrollar y en su caso los costes a repercutir a los desarrollos urbanísticos previstos.

Para atender la alimentación principal y secundaria de estos desarrollos urbanísticos habrá que implantar una nueva red anillada de cables alimentadores, centros de reparto, circuitos distribuidores y centros de transformación que permitan una posterior alimentación hasta todos los puntos de suministro que sean requeridos en MT/BT y que se integrará con la red existente

En el caso de las posibles afecciones con la red de 400 kV, deberá resolverse dicha afección con Red Eléctrica, el propietario de la línea.

En el caso de las posibles afecciones con la red de 66 kV de Canal de Isabel II, deberá resolverse dicha afección con el propietario de la línea.

No se identifican posibles afecciones de la red de AT 66 kV de Iberdrola con los desarrollos urbanísticos, en caso de existir, serán objeto de acuerdos de desvío o soterramiento.

Las posibles afecciones que existan de la red de MT y BT de i-DE con alguna de las actuaciones se analizarán individualmente una vez se definan los planes parciales, adoptando una solución específica de sustitución, desvío o soterramiento según las características de cada tramo de red afectado.

### 2.8.2 Infraestructuras viarias

Según el informe emitido por la Demarcación de Carreteras de Estado de 22 de marzo de 2024:

En cuanto a la representación, en el Plano de Información PI-03.06 y en el Ordenación PO-04.05, se observa que el esquema de zonas de protección del viario estatal, no concuerda con las distancias de la vigente Ley 37/2015, de Carreteras.

Asimismo, y si bien con la escala de los referidos planos no se ha podido comprobar el ajuste concreto de las distancias adoptadas, se observa que la arista exterior de la explanación, desde donde debe representarse la zona de dominio público, servidumbre y afección, no estaría correctamente considerada, conforme a lo dispuesto en el art. 29.2 de la Ley de Carreteras; especialmente en el tramo del tronco de su calzada derecha que se desarrolla en desmonte,



debiendo ubicar la misma en la intersección en la intersección del talud de desmonte con el terreno natural (p.k 44+800 hasta p.k. 45+200, aproximadamente)

En cuanto a la línea límite de edificación, se aprecia que la distancia considerada en los ramales de enlace de la autovía A-1 es la mitad de la representada en el tronco. Al respecto, si bien los ramales tienen consideración de carretera convencional para la representación del resto de zonas de protección, en cuanto a línea límite, originan 50 m desde la arista de calzada de conformidad con el art. 33.2 de la ley.

Por lo anterior, deberá subsanarse el esquema contenido en los planos, y ajustar en los mismos la representación de las zonas de protección a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras.

Analizados los Planos de Infraestructuras proyectadas, se observa que el nuevo emisario de la Red de Saneamiento que discurre paralelo a la margen derecha de la autovía A-1 hasta la EDAR Vellón-Pedrezuela podría originar afección a las zonas de protección del viario estatal.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que afecte a las zonas de protección del viario estatal requerirá la oportuna autorización por parte de la Dirección General de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Según lo dispuesto en el art. 31 de la Ley de Carreteras y art. 78 del Reglamento General de Carreteras los paralelismos deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre. Si esto no fuera factible se ubicarán lo más alejado posible de las carreteras estatales, y siempre fuera del dominio público, salvo que una prestación de un servicio público de interés general así lo exija, según lo previsto en el art. 29 de la Ley de Carreteras.

Además, se recuerda que según el art. 28.5 de la Ley 37/2015: Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Según el informe emitido por la Dirección General de Carreteras de 13 de junio de 2024:

El Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón deberá respetar la normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”.

Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto. Esta calificación se deberá incluir también en los planos específicos de carreteras.

Se deberán calificar todas las carreteras autonómicas que recorren el municipio, así como sus elementos funcionales, como enlaces.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

La zona de protección de las carreteras autonómicas no forma parte de la red supramunicipal de infraestructura viaria.

No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica. La calificación de esta zona de protección se deberá incluir en los planos específicos de carreteras.

El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General, que remitirán a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

En el caso de tratarse de suelo urbano consolidado, pueden ser de aplicación las disposiciones relativas a este tipo de suelo establecidas en los artículos 30.1, 31.1 y 35.2 de la citada ley. En todo caso, tiene que tenerse en cuenta las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente sobre las instalaciones y edificios que puedan situarse en la zona de protección en suelos clasificados como urbanos. Los usos que pueden ser admitidos deberán adaptarse a los del planeamiento vigente

Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con esta normativa. Además, todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan.

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

El Plan General deberá contener la definición de las travesías y tramos urbanos a los efectos de aplicación de la legislación en materia de carreteras.

El Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, actualmente en redacción, recoge la propuesta de Catálogo de tramos urbanos y travesías que incluye las fichas de las travesías y tramos urbanos de las carreteras autonómicas en los dos núcleos urbanos del término municipal de El Vellón:

Travesías y tramos urbanos en la localidad de El Vellón:

Carretera M-122 entre los PP.KK. 1+655 a 2+590 (Travesía y Tramo Urbano).  
Carretera M-129 entre los PP.KK. 3+808 a 4+214 (Travesía).  
Carretera M-129 entre los PP.KK. 3+500 a 4+214 (Tramo Urbano).

Travesía y tramo urbano en la pedanía de El Espartal:



Carretera M-122 entre los PP.KK. 6+880 a 7+335 (Travesía y Tramo Urbano).

No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure en plan general que se está tramitando, independientemente de lo que se mencione en los informes sectoriales de esta Dirección General. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.

El informe de esa Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general.

Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal.

Dichas cargas urbanísticas deberán ser contempladas en el informe de sostenibilidad económica del plan general.

Las características y condiciones específicas de las actuaciones que afecten a infraestructuras dependientes de la Dirección General de Carreteras se estudiarán con mayor detalle en fases posteriores de Planeamiento, pudiendo entonces esa Dirección General marcar, en el ámbito de sus competencias, las condiciones que considere oportunas.



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

### 2.8.3 Infraestructuras de telefonía

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

### 2.8.4 Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

El municipio cuenta con instalaciones de distribución de gas, gestionada por Madrileña Red de Gas. Este servicio se ofrece únicamente en la localidad de El Vellón, a través de una conducción que proviene de El Molar.

Al Este de El Espartal, entre el núcleo y la EDAR, discurre una línea de gasoducto con sentido N-S (eje Haro-Burgos-Madrid) que no llega a dar servicio a la localidad.

Por tanto, debe garantizarse el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras gasísticas.

### 2.9. Condiciones para las zonas verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.



- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberían computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

## 2.10. Protección de las vías pecuarias

El término municipal presenta una amplia red de vías pecuarias, constituida por 1 cordel, Cordel de las Quintas, 2 veredas (del Romero y de la Dehesa), 5 coladas, 3 descansaderos y 1 abrevadero.



Según se indica en la Memoria de ordenación, el Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Vías Pecuarias un total de 472 139 m<sup>2</sup> que incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

En los tramos donde las vías pecuarias transcurren por suelo urbano se garantizará en la medida de lo posible la integración de las mismas en la trama viaria urbana.

Respecto de las vías pecuarias, de acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias de 2 de diciembre de 2025, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de El Vellón, deberá tener en cuenta una serie de consideraciones de carácter tanto normativo, como de carácter general, entre las que destacamos lo siguiente:

-La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

-La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid

-Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, el Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.

-Con objeto de asegurar que se respeta la velocidad máxima de 20 kilómetros/hora y para garantizar la seguridad del resto de usuarios de la vía pecuaria se deberían instalar resaltos, como máximo cada 200 m y, en cualquier caso, antes de la entrada en curvas u otros puntos que pudieran entrañar peligro, así como señalizar el límite de velocidad dejando claro que es vía pecuaria.

-Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán los artículos 26 y 27 del Reglamento de vías pecuarias.

-Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido” con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para los demás usos de la vía pecuaria.

-La “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre Protegido, uso “Vía Pecuaria”, será incluida en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas.

-En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.

-Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario. En el caso que se justifique la inexcusabilidad de su trazado, se solicitará la correspondiente solicitud de ocupación de terrenos de vías pecuarias, que se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

-Se instalarán mojones de delimitación en la vía pecuaria debiéndose ajustar al modelo unificado del Área de Vías Pecuarias, así mismo se deberán colocar señales de vías pecuarias institucionalizadas.

-Está expresamente prohibido el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuarias. Según la documentación presentada se quiere asfaltar el sendero deportivo que rodea el sector el cual tiene afección a vía pecuaria, en ningún caso se podrá trazar el mismo dentro de los límites de dominio público pecuario.

-La Vereda del Romero está clasificada con una longitud de 5.000 m y una anchura de 20 m, la Vereda de la Dehesa está clasificada con una longitud de 1.500 m y una anchura de 20. Cualquier desarrollo urbanístico que se realice en la zona, deberá respetar la integridad superficial de las mismas además de representar el dominio público pecuario como tal en todos los planos. El dominio público pecuario es siempre Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, tanto si discurre dentro de zona urbana como fuera.

-Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables correspondiendo a la Consejería



competente en materia de Vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación, atribuyéndoles inequívocamente la condición de bienes demaniales, y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero; al tiempo que establece la conexión de las vías con actividades de contenido ecológico complementarias.

## 2.11. Protección del Patrimonio Cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid de 11 de junio de 2024 se señala lo siguiente:

- Con carácter general:

Debido a la aprobación de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM) publicada el día 12 de abril de 2023 (BOCM N.º 86) se hará referencia al nuevo articulado de la misma. En líneas generales se tendrán en cuenta los siguientes artículos para los distintos tipos de bienes protegidos:

- I- Bien de Interés Cultural (BIC): -arts. 2, 4, 8, 12.1, 12.2, 13, 14, 18-26, 28, 29, 36, título V (capítulos I y II) con arts. 39-49, disposición adicional primera, disposición adicional segunda y disposición adicional séptima.
- II- Entorno de BIC -arts. 13, 39, 42, 47, 48, disposición adicional segunda, disposición adicional séptima, disposición transitoria primera
- III- Bien de Interés Patrimonial (BIP): arts. 2, 4, 8, 12.1, 12.3, 13, 14, 18-26, 28, 29, 36, título V (capítulos I) con arts. 39-44, título V (capítulos III) con arts. 50-53, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta.
- IV- Bienes catalogados: arts. 2, 12.1, 12.4, 27, 28, título V (capítulos IV) con arts. 54 y 55 (entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos recogido en el título VI (capítulo I) con arts. 56-72.

Para los bienes sujetos al régimen común de protección, el articulado que le afecta es el siguiente: título IV con arts. 31-38.

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

La Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y en los Bienes de Interés Patrimonial y en los entornos de protección (arts. 39, 41, 42, 43, 44).

Para todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, en relación a la actividad de inspección (Título IX, Capítulo I) y régimen sancionador (Título IX, Capítulo II).

El artículo 37.1 de la LPCCM, establece la obligación de los Ayuntamientos a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural como los que, reuniendo los requisitos del artículo 2, puedan tener relevancia para el municipio. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

El Artículo 37.2 de la LPCCM, dispone que los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección.



La Disposición Adicional Sexta de La LPCCM, señala la obligación para todos los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid de completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la ley.

Se deberán recoger en el documento las prescripciones arqueológicas según el resultado de las prospecciones realizadas y de las medidas correctoras planteadas una vez emitida resolución específica desde esta Dirección General.

- Respecto a la documentación presentada:

El contenido del “Avance del Plan General de El Vellón” deberá actualizarse el contenido del documento a la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, incorporando así mismo, las prescripciones arqueológicas que en su caso se deriven de las prospecciones que se están realizando. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística, técnica y sectorial vigente, y de la competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

## 2.12. Consideraciones derivadas del informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

A la vista del informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de 12 de julio de 2024 se señala lo siguiente:

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos como instrumento de planeamiento deben incorporar dos grupos de bienes, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural por su consideración como BIC o BIP y los bienes que, por su relevancia, deban formar parte del Patrimonio Urbano y Arquitectónico del municipio, denominados por la ley de patrimonio cultural como Bienes Catalogados.

El régimen de protección que deben tener los bienes catalogables integrantes del Patrimonio Urbano y Arquitectónico se ha venido regulando por la Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989; y los bienes que, al menos, deben ser objeto de catalogación, sin perjuicio de los que determine el Ayuntamiento en su potestad de planeamiento, son los reseñados en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, catálogo regulado por el Título II de la Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.

A los Bienes Catalogados integrantes del Patrimonio Urbano y Arquitectónico se les aplicará una “Protección Urbanística” en los términos señalados en la Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, reservándose el término de “Protección Específica”, a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural (BIC, BIP y Yacimiento Arqueológico y/o Paleontológicos), sin perjuicio de la posible concurrencia de ambas protecciones.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha desarrollado distintos documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

**Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento** aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.

En esta Instrucción se establecen los tres grados de protección que deberá contener el Catálogo: Integral, Estructural y Ambiental, señalándose para cada uno de ellos el régimen de obras posible.



Se establece, por otro lado, varios tipos de protección netamente diferenciados que deberán considerarse:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de vistas.
- Protección del medio no urbano.

La Instrucción, establece también, para los distintos grados de protección, el régimen de obras permitidas, desglosándolas en las siguientes:

- Obras de restauración: mantenimiento, consolidación y recuperación.
- Acondicionamiento
- Reestructuración
- Ampliación
- Demolición

**Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico**, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que *“se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.”*

Este Catálogo comprende la relación de elementos y conjuntos, dentro de los siguientes sistemas históricos:

- a) Ordenación del territorio: asentamientos e infraestructuras.
- b) Arquitectura civil: doméstica, dotacional e industrial.
- c) Arquitectura religiosa.
- d) Arquitectura militar.

En el término municipal de El Vellón se recogen en el Catálogo Regional los siguientes elementos:

Puente de cinco ojos sobre el Jarama  
Canalizaciones y construcciones de la primera traida, siglo XIX del Canal de Isabel II  
Caserío de la Aldehuela  
Iglesia Parroquial de la Asunción  
Casa del cura  
Iglesia Parroquial de El Espartal  
Ermita de San Blas  
Atalaya del sistema defensivo árabe del Jarama  
Atalaya árabe

Se deberá tener en consideración la catalogación de los elementos incluidos en el Catálogo Regional y en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

**Inventario de arquitectura contemporánea de interés.** La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha realizado un inventario de elementos relacionados con la arquitectura contemporánea que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.

Este inventario de arquitectura contemporánea de interés ha incluido los inmuebles siguiendo los siguientes criterios:



Cronológico: Proyecto redactado entre los años 1939 y 2000.

Protección Patrimonial: Que estén incluidos en el catálogo geográfico de Bienes Protegidos (BIC y BIP).

Protección Urbanística: Que estén incluidos en los catálogos de edificios protegidos de las Normas Subsidiarias municipales.

Publicación: Que estén incluidos en las guías Arquitectura y Desarrollo Urbano. Comunidad de Madrid y en la guía de Madrid del COAM (Centro, Ensanches y Periferia).

Que estén recogidos en alguna de las siguientes revistas: Arquitectura, Revista Nacional de Arquitectura, AV. AV Monografías, Nueva Forma, Hogar y Arquitectura.

Que estén publicados en los libros editados por la Dirección General de Vivienda.

Catálogos: Que estén recogidos en el catálogo de SUDOE o DOCOMOMO. A título meramente informativo, y sin carácter vinculante, se ha incluido el catálogo realizado por Jaime Nadal para la Asociación "Ciudadanía y Patrimonio".

Premios: Que haya sido premiado con el Premio Arquitectura COAM. Que haya sido premiado con el Premio Calidad de la CAM. Que haya sido premiado con el Premio Nacional de Arquitectura

En el término municipal de El Vellón existen los siguientes registros:

Ayuntamiento

Casa de cultura

Caserío de la Aldehuela

Se deberá considerar la catalogación de los elementos señalados, en ejercicio de la potestad municipal de planeamiento

### **Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua**

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está realizando también un inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.

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

En el término municipal de El Vellón existen los siguientes registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento:

Acueducto del Espartal en el canal Bajo

Puente sifón de la Malacuera del canal de la Parra o del Lozoya

Canal de La Parra

Almenara de salida del Sifón de Malacuera

Acueducto del Espartal

Sifón del Morenillo

Fuente en la Plaza Mayor



## Protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial)

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

A título indicativo se proponen las siguientes consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, a tener en cuenta:

Las fachadas se compondrán como paños macizos con huecos según el ritmo y la composición tradicional de la zona. Para ello, la ordenanza deberá establecer proporciones y formas de los huecos dentro del apartado de condiciones estéticas de la ordenanza.

Las fachadas tendrán un acabado tradicional permitiéndose los recercados de los huecos, balcones, impostas y zócalos cuando sean característicos de la zona urbana, según la tradición constructiva local.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, serán tratadas como fachadas, con acabados del mismo tipo que estas. Se incluirán disposiciones al respecto en la ordenanza.

En general no se permitirán marquesinas, toldos, banderines, muestras y anuncios que rompan la armonía del paisaje urbano, por lo que la ordenanza deberá contener una regulación sobre estos elementos.

Las carpinterías también estarán reguladas en las condiciones estéticas de la ordenanza, tanto en sus materiales como en su composición. En general en los casos urbanos se prohíbe el PVC, salvo imitación madera permitiéndose el aluminio lacado, en colores determinados y no permitiéndose el anodizado en su color ni en color dorado. En ocasiones será exigible que la carpintería admisible sea de madera.

Se determinará en la ordenanza, la composición y forma de las barandillas de los balcones, las rejas de las ventanas, las persianas y las contraventanas, en armonía con las invariantes tipológicas de la zona.

Las cubiertas serán inclinadas y tendrán la inclinación habitual de la zona. Los caballetes normalmente serán paralelos a las fachadas delanteras, admitiéndose en las esquinas que lo sean sólo a una de ellas. El material de cubrición será el tradicional de la zona (teja cerámica curva que en algunas ocasiones podrá ser plana prohibiéndose la teja de hormigón). Respecto a los canalones y bajantes no se permitirán en general, los de plástico o fibrocemento.

No se admitirán buhardillas ni buhardillones, salvo que se constate que constituye un elemento tradicional de la zona. El ancho máximo de las buhardillas estará limitado y se colocarán a ejes de los huecos de la planta inferior.

Generalmente se puede admitir el uso vividero en el bajo cubierta, asociado a la vivienda de la planta inferior.

Se exigirán soluciones tradicionales en la conformación de los aleros estableciéndose un canto máximo acorde con la zona.

La altura máxima de la edificación generalmente en los casos será de dos plantas debiendo quedar limitada la altura del alero a esas dos plantas. La cota inferior del alero coincidirá con la cota inferior del forjado de techo de planta primera, salvo que se constate otra disposición constructiva característica de la zona.

La cota del piso de planta baja no podrá exceder la altura habitual de la zona sobre la rasante y no se permitirá el semisótano, salvo que esté generalizado, ya que distorsiona la tipología característica de los cascos.



El sótano sólo se permitirá bajo la edificación para preservar el terreno natural del patio (espacios libres de parcela).

La edificación en los cascos quedará alineada a calle, permitiéndose retranqueos a calle cuando estén consolidados y caractericen el entorno urbano. Los retranqueos traseros y en su caso, laterales serán los que caractericen las invariantes tipológicas de la zona.

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

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

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

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
  - Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros).



- Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
- Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

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

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se podrá utilizar la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. El Plan General debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO<sub>2</sub>, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

## 2.14. Riesgos derivados del cambio climático

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

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



Los impactos debidos al cambio climático se consideran en el punto 1.2 del Título VI *Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático* del Documento Inicial Estratégico.

En el mismo se describen los posibles impactos derivados del cambio climático sobre los ecosistemas terrestres, los recursos hídricos, los recursos edáficos y sobre la salud humana concluyendo que el impacto que se generará sobre el cambio climático debido a la propuesta establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón será compatible .

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

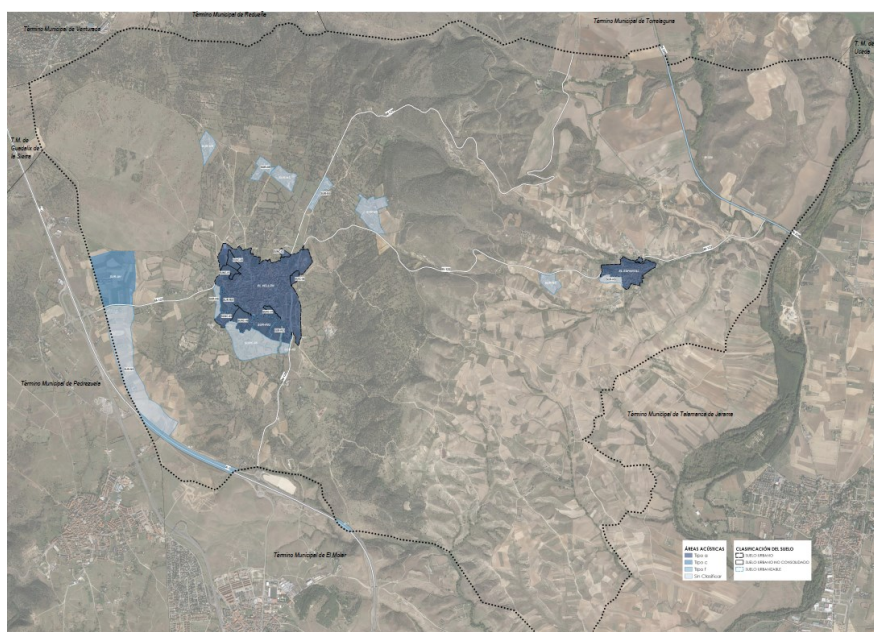
## 2.15. Protección frente a la contaminación acústica

Se presenta como Estudio Complementario 03, ESTUDIO ACÚSTICO INICIAL, un estudio que evalúa la situación preoperacional y postoperacional en el municipio con el desarrollo del PGOU, conforme a la normativa del ruido en vigor. Contiene mapas de isófonas.

El estudio contempla, en cuanto a zonificación acústica:

En El Vellón se definen los siguientes tipos de áreas acústicas en función del uso predominante, existente o previsto, en el planeamiento urbanístico, y que se ajustan a las determinaciones del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Tipo a. Uso residencial. Uso dotacional religioso, zonas verdes excepto zonas de transición. Tipo b. Uso Industrial y Servicios urbanos.  
Tipo f .Infraestructuras de transporte.



## ÁREAS ACÚSTICAS

-  Tipo a  
 Tipo c  
 Tipo f  
 Sin Clasificar
-  SUELO URBANO  
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 SUELO URBANIZABLE

El estudio acústico aportado presenta incongruencias entre el texto y el plano presentado (tipo b, tipo c).

Los suelos urbanizables no sectorizados no deberían prever usos urbanos y por tanto su propuesta de zonificación acústica debería ser de suelo rústico.

En lo que a fuentes de ruido se refiere, se han considerado como fuentes de ruido todas las infraestructuras, tanto existentes como previstas, que pudiesen generar una afección sonora sobre el área de estudio : M-129,M-122, E-5 y A-1.

El cálculo de los niveles sonoros en el escenario preoperacional se basa en los datos de intensidad de tráfico de la infraestructura viaria actual, considerado como situación preoperacional el año 2022.

Se establece el escenario postoperacional para el año 2040.

El estudio presentado, a partir de la propuesta de zonificación acústica realizada, y teniendo en cuenta los niveles sonoros estimados para la situación postoperacional, efectúa un análisis del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, para cada una de las áreas acústicas delimitadas en las zonas urbanizadas existentes y en los nuevos desarrollos propuestos concluyendo que en los nuevos desarrollos propuestos tanto con uso residencial R01, R02 y R03 como con uso industrial I01, se alcanzan los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

No obstante, a pesar de concluir que se cumplen los valores objetivo, el estudio propone las siguientes medidas correctoras:

- Reducción de la velocidad de circulación.
- Empleo de pavimentos fonorreductores.
- Medidas de protección del ruido en la edificación

Por tanto, el documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe completar el Estudio acústico elaborado de acuerdo con las siguientes directrices:

#### A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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



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

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

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

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

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

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

## B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

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

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

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

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

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



- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica: Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.
- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

#### Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.
- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

#### **2.16. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas**

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A. M.P. emitido el 11 de abril de 2025, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:



### **Respecto a la demanda de recursos hídricos:**

La demanda media total de agua para consumo humano estimada para los nuevos desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón es de 1.393,4 m<sup>3</sup>/día (16,13 l/s), de los que 184,6 m<sup>3</sup>/día (2,14 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado, 363,3 m<sup>3</sup>/día (4,2 l/s) en suelo urbano no consolidado y 845,5 m<sup>3</sup>/día (9,79 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total 33,82 l/s.

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

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tago, 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 El Vellón se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A., M.P., desde la ETAP de Torrelaguna, de modo que:

El núcleo de El Vellón se abastece en alta, desde la Arteria Conducción Ramal Oeste de Torrelaguna, que también suministra agua a los municipios de Redueña, Cabanillas de la Sierra, Venturada, Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y El Molar desde el Depósito de Valgallegos, y que discurre por el límite oeste del municipio en dirección Norte-Sur, paralela a la N-1 hasta El Molar, con un diámetro variable de 350-250 mm y FD (fundición dúctil).

El abastecimiento al núcleo de El Vellón se realiza a través de una tubería de diámetro 150 mm y FD, con regulación de presión en la cámara de válvulas ubicada junto a la carretera M-122 (El Espartal), en el punto de conexión con la Arteria Conducción Ramal Oeste de 350 mm de diámetro y fundición dúctil.

El abastecimiento a este núcleo se podría complementar a través de la conducción de 200 mm de diámetro y FD, que igualmente parte de la Arteria Conducción Ramal Oeste, produciéndose la regulación de presión en la cámara de válvulas ubicada junto al núcleo urbano, entre la carretera M-122 (El Espartal) y la calle de la Magdalena, conectándose con la conducción anterior de diámetro 150 mm y FD actualmente en servicio.

El núcleo de El Espartal se abastece a través de la Arteria Ramal El Espartal de diámetro 150 mm y FD, que conecta con la aducción Arteria Refuerzo Ramal Este de diámetro 1000 mm, proveniente del Depósito Cabecera de Torrelaguna, hasta llegar a la cámara de válvulas en las inmediaciones del actual Depósito de El Espartal, situado al noroeste de dicho núcleo urbano y donde se regula la presión para dar servicio tanto al propio depósito como a las parcelas situadas en los alrededores del mismo.

Desde este depósito, parte una tubería de transporte de 150 mm de diámetro y FD para abastecer al núcleo de El Espartal a través de una cámara de válvulas situada en la entrada del núcleo urbano junto a la carretera del Molar, desde el que parte la aducción de fundición dúctil de 150 mm de diámetro al Depósito de El Espartal.

**En cuanto a la aducción actual**, para incorporar las futuras demandas de los planeamientos en revisión de los municipios de El Vellón y Pedrezuela, así como las debidas a la consolidación del planeamiento



vigente de El Molar, y por extensión para el resto de los municipios que componen este Sistema, será preciso y necesario el refuerzo del ramal de suministro de la Arteria Conducción Ramal Oeste.

**En cuanto a la capacidad de regulación actual**, en el núcleo de El Vellón existe un depósito de 180 m<sup>3</sup> de capacidad, que actualmente se encuentra fuera de servicio por lo que no se dispone de regulación de suministro, mientras que el núcleo de El Espartal dispone de un depósito de regulación de 102 m<sup>3</sup> de capacidad en servicio.

**En cuanto a la red de transporte y distribución**, la red de distribución principal existente del núcleo de El Vellón no sería suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos. En el caso del núcleo de El Espartal la red de transporte y distribución actual sería adecuada para la incorporación de la demanda total estimada a techo de planeamiento vigente.

Para garantizar el suministro del caudal demandado con las presiones adecuadas, para los nuevos desarrollos derivados de las revisiones del planeamiento de los municipios del Sistema Torrelaguna y, en concreto para el abastecimiento de los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón, se deberán completar las infraestructuras existentes con la ejecución de distinta infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna mediante la ejecución de una nueva conducción de diámetro 500 mm y FD.

- Nueva tubería de aducción de diámetro 200 mm y FD, conexión del Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna con la aducción existente de diámetro 200 mm y FD y prolongación de la actual tubería de aducción de diámetro 200 mm y FD, desde la carretera M-122 (El Espartal), en el punto de conexión con la aducción de diámetro 150 mm y FD, hasta el nuevo depósito de regulación propuesto para el núcleo de El Vellón.

En cuanto a la regulación:

- Nuevo depósito de regulación de 2.400 m<sup>3</sup> de capacidad (en dos fases de 1.200 m<sup>3</sup> cada una), a ubicar al noreste del núcleo de El Vellón, a una cota aproximada de 930 m en el Paraje de los Horcajos, para garantizar el abastecimiento por gravedad de la mayor parte del núcleo urbano y de los crecimientos propuestos a techo planeamiento en revisión, incluyendo el sector SUR-I01.

El resto del núcleo, que se sitúa por encima de la cota 905 m, parte norte y noreste, deberá ser abastecido en alta, con regulación de presión, desde la nueva tubería de aducción de diámetro 200 mm y FD, prolongación de la aducción existente de diámetro 200 mm.

- Ampliación en 100 m<sup>3</sup> del actual depósito del núcleo de El Espartal, para regular a 24 horas la demanda total estimada a techo de planeamiento al incorporar el desarrollo del suelo vacante en dicho núcleo, hasta un volumen total de unos 200 m<sup>3</sup>.

**En cuanto a la red de transporte y distribución:**

La red de distribución estará distribuida en dos zonas de presión diferenciadas:

- 1) Una zona regulada, formada por los suelos del núcleo urbano de El Vellón situados por debajo de la cota 905 m y los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU: actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado AA-01 (parcial), AA-02 (parcial), AA-03 y AA-04; ámbitos de actuación en suelo



urbano no consolidado SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3 (parcial), SUNC-4 al SUNC-7; y los sectores SUR-R01, SUR-R02 y SUR-R03, así como el SUR-I01, al oeste del núcleo urbano. Se propone una red de distribución por gravedad .

2) Una zona en alta, al norte, formada por los suelos del núcleo urbano de El Vellón situados por encima de la cota 905 m y los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU: actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado AA-01 (parcial) y AA-02 (parcial), y el ámbito en suelo urbano no consolidado SUNC-3 (parcial). Para esta zona se propone una red en alta conectada a la nueva aducción de diámetro 200 mm y FD con regulación de presión.

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 El Vellón, 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 través del Área Planeamiento de 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 PGOU deberá recoger la correspondiente reserva de suelo para la ejecución del nuevo depósito del núcleo de El Vellón, así como la ampliación del depósito existente en el núcleo de El Espartal, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

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.,

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:**

Deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el documento de Avance del PGOU de El Vellón que se informa, deberá incorporarse 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.



En cuanto a 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

### **Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

El incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del PGOU de El Vellón asciende a 1.120 m<sup>3</sup>/día, de los que 144,1 m<sup>3</sup>/día corresponden a las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, 278,3 m<sup>3</sup>/día a los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y 697,6 m<sup>3</sup> /día a los sectores propuestos en suelo urbanizable sectorizado.

### **Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de El Vellón depura sus aguas residuales en la EDAR de El Vellón y la EDAR de El Espartal, ambas gestionadas por Canal de Isabel II, S.A., M.P., y ubicadas en el término municipal de El Vellón, de modo que:

Para el núcleo de El Vellón, sus aguas residuales se depuran en la EDAR de El Vellón, donde se tratan también los vertidos procedentes de los municipios de Pedrezuela y de la parte norte de El Molar.

Esta instalación está diseñada para tratar un caudal de 3.000 m<sup>3</sup>/día, y no se dispondría de la capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales estimados de aguas residuales provenientes de los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU objeto de este informe.

Con objeto de garantizar el tratamiento de los nuevos ámbitos y sectores propuestos tanto en suelo urbano (consolidado y no consolidado) como en suelo urbanizable sectorizado, se deberá realizar la ampliación de la EDAR de El Vellón, según las necesidades de planeamiento, para lo cual se deberá contemplar una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras requeridas, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de El Vellón.

El tratamiento de los vertidos de los nuevos desarrollos del núcleo de El Vellón deberá, pues, condicionarse a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de El Vellón.

Para el núcleo de El Espartal, sus aguas residuales se depuran en la EDAR de El Espartal. La actual instalación está diseñada para depurar un caudal de 93,2 m<sup>3</sup>/día. No obstante, si se consideran los incrementos estimados de los caudales vertidos provenientes de la consolidación del suelo urbano que queda vacante sin incluir ningún nuevo desarrollo, no se dispondría de la capacidad de tratamiento suficiente siendo preciso la ampliación de esta.

Se deberá realizar el tratamiento de los vertidos provenientes del desarrollo completo del suelo urbano vacante actual en la ampliación de la EDAR de El Espartal, según las necesidades de planeamiento, para lo cual se deberá contemplar una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras requeridas, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de El Vellón.

Las reservas de suelo deberán quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.



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

### **Respecto a las redes de saneamiento:**

El Documento de Avance del PGOU de El Vellón propone para los nuevos desarrollos previstos, que las redes de saneamiento serán preferentemente de tipología separativa, siempre que sea posible, realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente.

Actualmente, la red de saneamiento de El Vellón es de tipo unitario, por lo que se exceptuarán los 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 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.

En general, 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 correspondiente.

El proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar tanto la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como tanques de laminación, según proceda, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de los respectivos ámbitos, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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 discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

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 la actualización del Estudio de Diagnóstico y Plan



Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de El Vellón, del Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, Molar, Pedrezuela y del Sistema El Espartal, de junio de 2020 (en adelante EDyPD-20), 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 la actualización del EDyPD-20 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.

Se deberá proponer en el PGOU, una reserva de suelo suficiente para la construcción de elementos de retención y laminación, que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de El Vellón, para la instalación de las infraestructuras.

Los proyectos de las redes de saneamiento interior de los ámbitos, a incluir en los proyectos de urbanización, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento en Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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.

En las Normas Urbanísticas del PGOU de El Vellón, 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.

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.

### **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:

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

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

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

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

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de El Vellón, 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.

**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, 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 la sociedad.

En el término municipal de El Vellón existen una serie de infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas .

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 .

Dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de El Vellón, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento, energéticas o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid y con una ordenanza urbanística que legitime las construcciones y edificaciones existentes titularidad de Canal de Isabel II .

El documento del 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 cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima.

Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de El Vellón deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP)

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

La regulación urbanística de las casillas relacionadas anteriormente contemplará como compatible, entre otros, el uso residencial que han tenido por su vinculación a la construcción, vigilancia, gestión y explotación de las infraestructuras hidráulicas de Canal de Isabel II.

El Plan General de Ordenación de El Vellón recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.



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

El Plan General de El Vellón 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.

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

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., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. 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 ni 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 sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios 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. 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 de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. 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 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.

El Ayuntamiento de El Vellón, 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 El Vellón.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano, 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 mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

### 2.17. Protección de cauces e hidrogeología

La documentación incluye, como Estudio Complementario 5, cumplimiento del Decreto 170/1998 en el que se aporta la documentación necesaria para dar cumplimiento a lo establecido en el Nuevo Plan Hidrológico del Tajo.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 14 de marzo de 2024, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, las cuales se resumen a continuación:

La delimitación del Área Homogénea 01 (AH-01) se situaría próxima a la cabecera y en la zona de policía del afluente del arroyo Sanderrincano, del arroyo Hocecilla, del afluente innominado del citado arroyo Hocecilla y del arroyo Morenillo.

Particularmente, en el mapa topográfico del IGN se observa que en el interior del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUN-05 se localiza un arroyo innominado afluente del arroyo Hocecilla. Asimismo, se comprueba que el sector SUN-04 limita al este con un afluente innominado tributario del arroyo Morenillo

La delimitación del Área Homogénea 02 (AH-02) se situaría próxima a la cabecera y en la zona de policía del Arroyo de la Hocecilla.

Particularmente, en el mapa topográfico del IGN se observa que en el interior del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUN-07 se localiza el arroyo de la Hocecilla.

La delimitación del Área Homogénea 03 (AH-03), correspondiente a El Espartal, se encuentra delimitada por los arroyos de la Solana, de las Praderas y de Valdenmedio, ubicándose en la zona de policía de los mismos.



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

En el término municipal de El Vellón se localiza la masa de agua subterránea denominada “Madrid: Torrelaguna” e identificada con el código ES030MSBT030.004 y la masa de agua “Madrid: Manzanares-Jarama” identificada como ES030MSBT030.010 en el Plan hidrológico de cuenca de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. La masa de agua de Madrid: Manzanares-Jarama se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027). La actuación objeto de informe se encuentra ubicada en zonas donde sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento de población, uso industrial y agropecuario

El servicio de abastecimiento es efectuado por la entidad Canal de Isabel II.

En relación con las redes de saneamiento, en la documentación aportada se indica la presencia de sendas estaciones de depuración de aguas residuales. La parte occidental del municipio (El Vellón) conduce las aguas a tratar a la EDAR de El Vellón, mientras que los caudales generados en la parte oriental (El Espartal) se gestionan en la EDAR de El Espartal”.

Cabe destacar que en la Memoria de Ordenación se indica la construcción de un nuevo emisario para conectar el nuevo sector industrial SUR-I01 con la EDAR de El Vellón.

Consultado el censo de vertidos publicado por el Organismo de Cuenca, constan las siguientes autorizaciones de vertido procedentes de las mencionadas depuradoras: consta el Canal de Isabel II como titular de las autorizaciones de vertido con destino al arroyo de La Solana, procedente de la EDAR de El Espartal, con un volumen anual de vertido de 14.247 m<sup>3</sup> y con destino al arroyo de La Hocecilla, procedente de la EDAR de El Vellón, con un volumen anual de vertido de 823.836 m<sup>3</sup>.

El término municipal se encuentra incluido dentro de las Áreas de Captación del Embalse de El Vellón o Pedrezuela y del embalse del Rey, identificadas con los códigos ES030ZSENESECM580 y ES030ZSENESECM844. Los embalses fueron declarados Zonas Sensibles mediante Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el BOE el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44.

Parte del término municipal se encuentra dentro de la zona protegida identificada con el código ES030ZCCM0000000012, según consta en el Registro de Zonas Protegidas del Anejo 4 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En el caso de vertidos de pluviales al cauce, deberá ser solicitada previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización de vertidos. En dichos puntos de vertido, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta las siguientes indicaciones de carácter general:

- Toda actuación que se realice en el Dominio Público Hidráulico y en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La calificación del suelo delimitado como dominio público hidráulico en los instrumentos de planeamiento no puede afectar a la naturaleza del mismo, desde el punto de vista de su demanialidad, es decir, la naturaleza de los bienes que forman parte del dominio público hidráulico no puede desvirtuarse por su calificación urbanística, ni pueden ser usurpados ni desafectados por dichos instrumentos al tener una finalidad distinta, la de ordenación de los usos del suelo.



- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

## 2.18. Protección de la calidad de los suelos

Se presenta ,como Estudio Complementario 1, un Estudio Inicial de Caracterización de Suelos en el que se analiza la evolución histórica del uso del territorio, especialmente en las nuevas zonas de desarrollo propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de El Vellón, (principalmente sobre las superficies que el PGOU clasifica como suelo urbanizable sectorizado) a fin de caracterizar la calidad del suelo en dichos ámbitos y determinar si los suelos presentan indicios de afección.

De acuerdo con el Informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 17 de Diciembre de 2025, se considera necesario que el futuro Estudio Ambiental Estratégico que se elabore como parte del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del avance del Plan General del término municipal de El Vellón, incorpore un Informe de situación de la calidad del suelo que contenga, al menos, la información especificada para la Fase I en las Directrices que acompañan como Anexo a dicho informe.

El Informe de situación incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico específico para cada uno de los sectores, ámbitos y delimitaciones para los que se plantea un cambio de uso y/o clasificación urbanística, con el objetivo de identificar las actividades potencialmente contaminantes o los focos potenciales de contaminación del suelo que, en su caso, se hayan situado o se sitúen sobre ellos, así como los contaminantes que pudiesen haberse liberado, de cara a un eventual diseño, en los supuestos de existencia de indicios de posible afección o de previsión de implantación o cese de actividades industriales, de campañas de caracterización, a ejecutar, si ello resultase procedente a la luz de la información previa obtenida, en el marco de la tramitación de las respectivas fases del desarrollo



urbanístico, obligación que habría de quedar reflejada en el apartado normativo de las correspondientes fichas urbanísticas del Plan General que sea finalmente aprobado.

En el caso del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-05, el Estudio Histórico prestará especial atención al posible desarrollo de una actividad de gestión de vehículos al final de su vida útil en la parcelas con referencias catastrales 28168A010001890000UR y 28168A010001880000UK. Se procederá del mismo modo en lo que se refiere tanto a la naturaleza de los materiales depositados en la parcela con referencia catastral 28168A010000520000UQ –ubicada en el extremo SE del sector de suelo urbanizado sectorizado SUR-I01–, como a los resultantes de los movimientos de tierra que se aprecian en fotografías aéreas históricas tomadas sobre la parcela con referencia catastral 28168A013002200000UI, descrita en la ficha n.º 270 del inventario de instalaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

Deberá aclararse si el Plan prevé la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales, tal como se apunta en el artículo 300 de las Normas Urbanísticas propuestas. También habrá de confirmarse si continúa adelante el proyecto de instalación de un Punto Limpio al que se refería la Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias que fue objeto del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos fechado el 30 de Noviembre de 2022.

## 2.19. Residuos. Integración de la Economía Circular

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

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid.

En la documentación aportada los impactos sobre la generación y gestión de residuos se plasman en el punto 1.16 del Título VI Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático del Documento Inicial Estratégico.

Además se presenta, como Estudio Complementario 4, un estudio sobre la generación y gestión de residuos urbanos en el que se ha realizado una estimación de la generación de residuos sólidos urbanos y de residuos de construcción y demolición.

La generación de residuos sólidos urbanos se estima en torno a los 391,54 kg / Hab /año, lo que representa un valor de 1,07 kg/Hab /día.

La cantidad total de residuos urbanos estimada dentro de los sectores de suelo urbanizable será de 577,17 t/año.

La cantidad total de residuos de construcción y demolición estimada para los nuevos desarrollos será de 3.108,34 t/año.

La gestión de los residuos urbanos generados se realiza mediante el sistema de recogida selectiva.



Los residuos urbanos generados en El Vellón son transportados a la planta de clasificación de Colmenar Viejo, depositando la fracción no aprovechable en el vertedero del mismo municipio.

### Puntos limpios y otros puntos de recogida

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

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

En la actualidad, El Vellón cuenta con un punto limpio municipal, situado en el entorno del Camino de Talamanca. Asimismo, desde el Ayuntamiento se está gestionando la construcción de un nuevo punto limpio.

El Plan General debe calificar los terrenos ocupados por el punto limpio municipal Red Pública General de Infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los sectores en los que se proponga uso industrial cuenten con un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en su correspondiente ficha de ordenación y gestión.

### Vertidos líquidos

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

## **2.20. Protección del paisaje**

El Documento Inicial Estratégico señala que el paisaje se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio dada su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

Las unidades de paisaje identificadas en el municipio son:

- UP1 Dehesas
- UP2 Masas forestales
- UP3 Vegetación de ribera
- UP4 Herbazales, Pastizales y Cultivos
- UP5 Zona Urbana

El estudio considera que la calidad global del paisaje de El Vellón es media, si bien existen diferencias significativas entre las distintas unidades. Las unidades de Dehesa de El Vellón tienen un elevado valor de calidad visual frente a unidades como la vegetación de ribera o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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



En este sentido, señalar que la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 26 de diciembre de 2024 indica, entre otras cosas, lo siguiente :

*-En las nuevas construcciones, se procurará prestar atención a la incorporación de tipologías y materiales de construcción acordes con el estilo tradicional e integrado en el paisaje.(...)*

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

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

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

## 2.21. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental con fecha 20 de marzo de 2024, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto a Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y alternativas propuestas.  
El Diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población en fase de obras y funcionamiento. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos por polvo, ruido, plagas... en la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos con repercusión en salud pública, deben implantarse medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, el cual contemplará indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase operativa. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el



mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

- Respecto a la Caracterización de los riesgos naturales por radiación ionizante del terreno: criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas, se deberá tener en cuenta en los edificios de nueva construcción y rehabilitación ya que el gas radón en el interior es un problema importante de salud pública. El término municipal de El Vellón, se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay una probabilidad significativamente alta de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia.

Por lo tanto, ya que el PGOU propone acoger hasta un máximo de 270 nuevas viviendas en suelo vacante, al objeto de dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, será imprescindible que, en las Normas Urbanísticas del planeamiento se apliquen estos requisitos, con el fin de evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en Establecimientos públicos con población más vulnerable como: colegios, guarderías, establecimientos de mayores o centros sanitarios asistenciales.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, es preciso indicar en la documentación desde la perspectiva sanitaria que la red de abastecimiento estará sujeta a la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población: Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. El Canal de Isabel II como empresa pública acometerá la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria.

En relación al agua de los manantiales y pozos de la zona cuyo destino sea la producción de agua de consumo, debido al sustrato granítico-paleozoico del terreno y, a efectos del control y vigilancia de las sustancias radioactivas, el titular de la captación cumplirá los requisitos determinados en el citado Real Decreto 3/2023.

- Respecto a los criterios sanitarios para el diseño de espacio libres, zonas verdes y mobiliario urbano, debe evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alergénicas. Si finalmente se decidiera por la implantación de éstos será preciso que se lleve a cabo un programa de mantenimiento adaptado a la reducción de la producción de polen mediante poda tardía y/o elección de ejemplares con un tamaño regular que evite que las flores aparezcan, y por lo tanto disminuir la cantidad de grano de polen emitido en el aire.

Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para riego, se deberá cumplir, en su caso, en el punto de entrega de agua reutilizada los criterios establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas y disponer del correspondiente informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la



concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4, punto 3 de la citada normativa, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas para el riego si no se dispone del mismo.

Además, se debe cumplir las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo, en relación a la dispersión de bioaerosoles a la población cercana

- Otros criterios sanitarios: Contaminación electromagnética y Amianto.

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

- Respecto a la líneas de alta tensión que atraviesan el municipio de norte a sur, se deberá garantizar que se cumplen los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como cumplir con lo establecido respecto a las distancias a la población, de acuerdo con la normativa vigente en la materia. A escala de Nudo, se debe considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos sobre la población fundamentalmente en Establecimientos de uso públicos que alojen al grupo etario infantil (0-14 años), que se consideran prioritarios, dado que es un grupo diana, tanto en las evaluaciones del riesgo en salud a la exposición a campos electromagnéticos, como en la aplicación de medidas de protección debido a las incertidumbres actuales respecto a su posible vínculo con leucemia infantil.
- Respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales y viviendas, se considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida. Además, desde la perspectiva de salud pública, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como por ejemplo el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad, alquileres asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS) y el II Plan de acción denominado “Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023”.
- En relación con Planes Sectoriales y Territoriales que pueden ser concurrentes con la planificación propuesta, se señala que desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: “6.14. Ciudades Saludables”. Fundamentalmente dicha vinculación viene determinada



por la problemática del municipio relativa a la movilidad (especialmente rodada), siendo necesario implementar medidas que fomenten la movilidad sostenible multimodal como alternativa al coche privado y formas de movilidad activa (desplazamientos a pie y uso de la bicicleta).

## 2.22. Tráfico y movilidad

Según el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado de 22 de marzo de 2024:

La movilidad del municipio se sustenta en las carreteras autonómicas M-129 y M-122, que comunican con la Red de Carreteras del Estado (enlaces A-1 P.K. 44+450 y 47+000 aproximadamente) así como con la N-320.

El Avance de Plan cuenta con un Estudio Inicial de Movilidad y Tráfico de fecha marzo de 2023, que analiza la movilidad del municipio y los tráfico inducidos por los nuevos desarrollos previstos por el PGOU.

En la situación postoperacional (situación actual + 90% de lo planificado en el PGOU en 2040) procede, tras los cálculos de generación, a la estimación de intensidad horaria en diversos tramos de las carreteras M-122 y M-129 que vertebran el municipio (incrementos de aportación de los desarrollos).

El mismo concluye que los nuevos desarrollos generarán un aumento del tráfico cercano al 24%, con configuraciones similares a las actuales, en los tramos de las carreteras M-122 y M-129 que conectan con la A-1, e incrementos menores entre el 2% y el 8% en el resto de los tramos.

En principio, el Estudio resultaría incompleto desde el punto de vista del análisis de la evaluación de impacto mediante el cálculo de niveles de servicio en los enlaces de la autovía A-1, con M-129 y M-122, que son los puntos de accesibilidad principal del municipio desde la Red de Carreteras del Estado.

No obstante, y en atención al crecimiento previsto por el Avance de PGOU (SUNC + SUR) y los volúmenes de tráfico generado/atraído por los desarrollos, se estima que no es esperable un impacto significativo en la Red de Carreteras del Estado, sin perjuicio de que en el momento de redacción del futuro PGOU dicha estimación fuera distinta, producto de una generación o distribución del tráfico inducido diferente al considerado en el Avance.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera necesario que el instrumento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del SUR-I (industrial), situado en la linde con el término de Pedrezuela y en el entorno del enlace de la autovía A-1/M-122, (y que canalizaría los movimientos de vehículos pesados) contenga el oportuno estudio de tráfico, con evaluación del impacto en el viario estatal

Asimismo, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

Según el informe emitido por la Dirección General de Carreteras de 13 de junio de 2024:

Se considera necesario que se complete el estudio de tráfico presentado. Éste deberá incluir un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid afectada por la puesta en servicio de los sectores a desarrollar, incluyendo específicamente el análisis en hora punta y en horizontes temporales, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-



operacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

### 2.23. Protección del medio nocturno

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

Por su parte, de acuerdo con el informe de 26 de diciembre de 2024 de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medidas específicas para la protección de la fauna por contaminación lumínica, medidas que ya se han expuesto en el punto 2.5. Protección del Medio Natural de este Informe.

### 2.24. Medidas tendentes al ahorro energético

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

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

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

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

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

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

### 2.26. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

La Dirección General de Protección Civil recuerda en su informe de fecha 20 de febrero de 2024 que, habida cuenta de que la zona afectada por la actuación cuenta con una vulnerabilidad muy alta de incendios forestales, catalogada de riesgo alto y muy alto, la obligación de cumplimiento de las



recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

Por su parte, el Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid indica en su informe de fecha 16 de febrero de 2024 lo siguiente:

- El municipio de El Vellón no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de “Avance del Plan General de Ordenación Urbana”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan.

Así pues, el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes

De acuerdo con el artículo 21 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, *está en la situación de suelo rural el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

Por otra parte, y de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación deberá incluir un mapa de riesgos naturales .

## 2.27. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.21 de este Documento de Alcance.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta , como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

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

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

## 2.28. Servidumbres Aeronáuticas

El Vellón es uno de los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz y del Aeropuerto de Madrid Barajas

De acuerdo con el informe de 29 de abril de 2024 de la Dirección General de Aviación Civil:

En el caso de instalación de aerogeneradores, el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas afecciones, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas de aeródromos militares o instalaciones radioeléctricas militares.

Es necesario que el Ayuntamiento o administración pública competente para su tramitación, solicite informe sobre el "Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Vellón, adjuntando el documento completo de la propuesta de planeamiento que contenga, con un grado de definición suficiente, las determinaciones de la ordenación urbanística que se establecen. Este informe es preceptivo y vinculante, por lo que se recuerda la necesidad de disponer de informe expreso favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil para la aprobación definitiva del planeamiento, y que la solicitud oficial deberá realizarse antes de su aprobación inicial o trámite equivalente.

Cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en coordinación con el órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Respecto a las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

## 2.29. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se



incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

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

### 2.30. Vigilancia ambiental

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

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

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

## FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

### 3.1. Fases de información y consultas del Plan

Tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta



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

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias
- Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid
- Dirección General de Protección Civil
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Urbanismo
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial
- Dirección General de Carreteras
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Área de Sanidad Ambiental
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- Dirección General de Aviación Civil
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Ayuntamiento de El Molar



- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Ayuntamiento de Redueña
- Ayuntamiento de Talamanca de Jarama
- Ayuntamiento de Torrelaguna
- Ayuntamiento de Venturada
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Subdirección General de Patrimonio. Secretaría de Estado de Defensa. Ministerio de Defensa

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

### 3.2. Análisis técnico del expediente

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

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

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

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



### 3.3 Declaración Ambiental Estratégica

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

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

Madrid, a fecha de firma  
La directora general de  
Transición Energética y  
Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276297969487762803014

## ÍNDICE

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ANTECEDENTES</b>                                                                                                                   | <b>1</b>  |
| 1.1. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DE PLAN GENERAL                                                                       | 1         |
| 1.2. NUEVA PROPUESTA                                                                                                                     | 1         |
| 1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL EXPEDIENTE ACTUAL. SIA 24/011                                                                      | 2         |
| 1.4. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA                                                                | 2         |
| 1.5. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA                                                                                     | 4         |
| 1.6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO                                                                                                              | 4         |
| 1.7. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA                                                                                                           | 11        |
| 1.7.1. Planeamiento vigente                                                                                                              | 11        |
| 1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone                                                                                         | 15        |
| 1.7.3. Alternativas de Planeamiento                                                                                                      | 16        |
| 1.8. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO                                                                                      | 19        |
| 1.9. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL:                                                     | 28        |
| 1.10. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS                                                                                                      | 29        |
| <b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b>                                                                         | <b>30</b> |
| 2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL                                                            | 31        |
| 2.1.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado                                                  | 31        |
| 2.1.2 Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables            | 35        |
| 2.1.3 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico                                                                                        | 35        |
| 2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO                                                          | 36        |
| 2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES                                       | 38        |
| 2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA                                                                  | 38        |
| 2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL                                                                                                        | 41        |
| 2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL                                                                                              | 45        |
| 2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA                                                                                        | 46        |
| 2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS                                                                                               | 46        |
| 2.8.1 Infraestructuras eléctricas                                                                                                        | 46        |
| 2.8.2 Infraestructuras viarias                                                                                                           | 47        |
| 2.8.3 Infraestructuras de telefonía                                                                                                      | 51        |
| 2.8.4 Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas                                                                                      | 51        |
| 2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES                                                                                                   | 51        |
| 2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS                                                                                                   | 52        |
| 2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL                                                                                                 | 54        |
| 2.12. CONSIDERACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN                                         | 55        |
| 2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO | 59        |
| 2.14. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO                                                                                             | 60        |
| 2.15. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA                                                                                      | 61        |
| 2.16. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS                                                                 | 64        |
| 2.17. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA                                                                                               | 73        |
| 2.18. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS                                                                                             | 76        |
| 2.19. RESIDUOS. INTEGRACIÓN DE LA ECONOMÍA CIRCULAR                                                                                      | 77        |
| 2.20. PROTECCIÓN DEL PAISAJE                                                                                                             | 78        |
| 2.21. PROTECCIÓN DE LA SALUD                                                                                                             | 79        |
| 2.22. TRÁFICO Y MOVILIDAD                                                                                                                | 82        |
| 2.23. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO                                                                                                      | 83        |
| 2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO                                                                                             | 83        |
| 2.25. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE                                                     | 83        |
| 2.26. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS. RIESGOS ASOCIADOS AL PLANEAMIENTO                                                                  | 83        |
| 2.27. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA                                                                              | 84        |
| 2.28. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                                                                                          | 85        |
| 2.29. NORMATIVA URBANÍSTICA                                                                                                              | 85        |
| 2.30. VIGILANCIA AMBIENTAL                                                                                                               | 86        |
| <b>FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA</b>                                                           | <b>86</b> |



|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN .....</b> | <b>86</b> |
| <b>3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE .....</b>           | <b>88</b> |
| <b>3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>          | <b>89</b> |

