



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 30 DE AGOSTO DE 2023, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMANCO.**

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Con fecha de 5 de marzo de 2020, el Ayuntamiento de Valdemanco presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

Con fecha de 24 de noviembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 2 de agosto de 2023, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

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

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 30 de agosto de 2023.

**ACUERDA**

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

A-4. UNE MOD.37

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



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

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

Madrid, a 30 de agosto de 2023.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,  
AGRICULTURA E INTERIOR,**

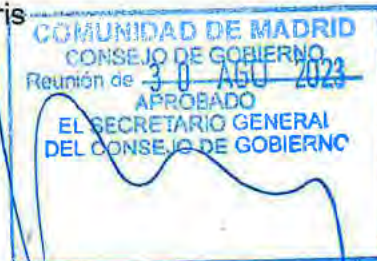
**LA PRESIDENTA  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Carlos Novillo Piris



Isabel Díaz Ayuso



Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMANCO



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

MOD. 41. UNE-A-4

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad d o g/csv](http://www.mad d o g/csv) med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón



## ÍNDICE

FICHA RESUMEN .....	2
1.- LEGISLACIÓN APLICABLE .....	4
2.- ANTECEDENTES .....	8
2.1.- Antecedentes administrativos del PGOU .....	8
2.2.- Antecedentes administrativos del Avance .....	9
2.3.- Datos básicos .....	9
2.4.- Planeamiento vigente .....	13
2.5.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente .....	15
2.6.- Problemática del planeamiento vigente .....	17
3.- CONTENIDO DEL AVANCE .....	17
3.1.- Previsión de población y necesidad de vivienda .....	18
3.2.- Alternativas .....	18
3.3.- Descripción de la Propuesta .....	22
4.- DOCUMENTO DE ALCANCE / IPAA .....	28
4.1.- Informes sectoriales .....	28
5.- ANÁLISIS .....	39
5.1.- Población y vivienda .....	39
5.2.- Clasificación .....	42
5.3.- Áreas Homogéneas .....	43
5.4.- Redes .....	43
5.5.- Otras consideraciones .....	44
6.- CONCLUSIONES .....	45
ANEXOS .....	47



## FICHA RESUMEN

### PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMANCO

#### ■ Planeamiento vigente y propuesta:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemanco y el Catálogo de Bienes Protegidos (en adelante NN.SS.), conforman el planeamiento vigente. Fueron aprobadas, con condiciones, por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28/10/97, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) con fecha 27/11/97. Las condiciones impuestas se dieron por subsanadas por el Acuerdo de dicha Consejería de 18/02/98, publicado en el BOCM de 04/03/98.

Según las NN.SS. la gestión del Suelo Urbano debía desarrollarse mediante ocho Unidades de Ejecución Singulares y nueve Unidades de Ejecución Sistemáticas. Las NN.SS. proponen también 4 sectores en Suelo Apto para Urbanizar. Dos de ellos con uso residencial y capacidad para 155 viviendas. Un tercero residencial para regularizar la urbanización ilegal La Hoya, sin posibilidad de más viviendas y un cuarto de uso industrial. Estas Normas Subsidiarias no se han desarrollado de modo sistemático por los altos costes y por la afectación de la zona de Transición del PORN. Además han quedado obsoletas por la evolución de la legislación ambiental y urbanística.

- El Avance de Plan General propone 67,9 ha de suelo urbano que incluye 10 Áreas de Actuación en Consolidado y 9 Unidades de Ejecución en No Consolidado con 59,5 y 8,4 ha respectivamente. También plantea 9,4 ha de Suelo Urbanizable Sectorizado que incluye 3 sectores residenciales, 2 dotacionales y uno industrial. La superficie total de los suelos urbanos y urbanizables suponen una disminución de 30,5% respecto de las Normas Subsidiarias.

ANTIGUAS NN. SS.		AVANCE PLAN GENERAL		DIFFERENCIA
CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE	
SUELO URBANO	642.731 m <sup>2</sup>	SUELO URBANO	679.001 m <sup>2</sup>	5,64%
Suelo Urbano Consolidado	446.517 m <sup>2</sup>	Consolidado	505.264 m <sup>2</sup>	11,67%
Unidades de Ejecución Sistemáticas/ Singulares	196.214 m <sup>2</sup>	No consolidado	83.737 m <sup>2</sup>	-9,73%
SUELO APTO PARA URBANIZAR	469.103 m <sup>2</sup>	SUELO URBANIZABLE	93.520 m <sup>2</sup>	-80,06%
<b>TOTAL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR</b>	<b>1.111.832 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>772.530 m<sup>2</sup></b>	<b>-30,52%</b>
SUELO NO URBANIZABLE	18.876.297 m <sup>2</sup>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	17.015.500 m <sup>2</sup>	2,03%
SUPERFICIE T. M.	17.700.129 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE T. M.	17.788.120 m <sup>2</sup>	

#### ■ Evolución de la población y la vivienda. Capacidad residual y necesidades:

- La estimación de la evolución de población que hace el Avance prevé 304 habitantes más para 2039, con lo que se necesitarían, inicialmente, 353 nuevas viviendas. Dado que existe suelo vacante para 89 solo se necesita crear para 264 más.
- El nuevo suelo según el Avance proporciona espacio para 293 viviendas (176 en SUNC y 117 en SUS).

#### ■ Resumen de conclusiones:

Se deberá:

- Adecuar el PGOU al sistema de redes públicas previsto en el artículo 36 de la LSCM.
- Justificar que los suelos clasificados como Suelos Urbanos No Consolidados cumplen con los requisitos del artículo 14 de la LSCM.
- Justificar que el Área Homogénea 5, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 14 para esta categoría de suelo.
- La clasificación de Suelos No Urbanizables Protegidos del PGOU, deberá justificar el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección previsto en los artículos 28 y 29 de la LSCM.
- Revisar e identificar el suelo vacante, así como cuantificar la capacidad de los nuevos suelos de uso residencial.
- El PGOU de Valdemanco, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en 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, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



**Nº de Expedientes RGE:** 10/102619.9/20 - 10/132100.0/22  
**Fecha de Entrada:** 05/03/2020 - 24/11/22  
**Reur:** 96264

**ASUNTO:**

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Valdemanco.

**1.- LEGISLACIÓN APLICABLE:**

La reciente 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 modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El punto primero de la disposición final octava de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece:

*"La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la comunidad de Madrid."*

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, se publicó íntegramente en el B.O.C.M nº 304 el 22 de diciembre de 2022, por lo que en virtud de la citada disposición final octava entró en vigor el 23 de diciembre de 2022 y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

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

En cualquier caso, esta nueva redacción es análoga a la que operaba con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

De forma similar, el procedimiento de aprobación de avances del planeamiento establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es análogo al ordenamiento jurídico anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, siendo emitido finalmente el Informe de Impacto Territorial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según el artículo 56.3.3º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Por lo tanto, el régimen jurídico de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es de aplicación plena al caso que nos ocupa, sin perjuicio del régimen de derecho transitorio derivado de la disposición transitoria tercera de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, así como de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



En este sentido, la disposición transitoria tercera "Conservación de instrumentos urbanísticos" de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece que:

*"Aquellas modificaciones de instrumentos de planeamiento general no adaptados a esta Ley, que, a su entrada en vigor, estuvieran aprobadas inicialmente, continuarán la tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de dicha aprobación inicial".*

En una línea argumental similar, la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid formaliza el régimen transitorio en materia de conservación de instrumentos urbanísticos, señalando:

*"1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.*

*2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.*

*3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.*

*4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.*

*5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.*

*6. El procedimiento de adaptación de los instrumentos de planeamiento general conforme a las condiciones del apartado anterior, no requerirán de elaborar la fase de Avance establecida en el artículo 56<sup>1</sup>"*

A este respecto y por aplicación analógica<sup>2</sup> —conforme al contenido del art. 4.1 del Código Civil— y con la finalidad de salvaguardar el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, se mantiene la tramitación y se resuelve el procedimiento de avance de planeamiento en curso conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

<sup>1</sup> El artículo cinco de la Ley 11/2022, de 22 de diciembre, introduce un nuevo apartado 6 en la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

<sup>2</sup> No existe un régimen transitorio específico para el procedimiento que nos ocupa.



En cualquier caso y como ha quedado motivado en la argumentación precedente, los procedimientos administrativos en materia de elaboración de Informes de Impacto Territorial así como sus aspectos materiales, derivados de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre y de la Ley 9/2001, de 17 de julio<sup>3</sup>, en el presente supuesto, son semejantes y se aprecia identidad de razón.

**Por lo tanto, y como cuestión preliminar derivado del régimen de derecho transitorio, el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.**

Todo ello sin perjuicio de que se mantenga la tramitación y se resuelva el procedimiento de avance de planeamiento en curso, con carácter general, conforme a la legislación a tenor de la cual fue elaborado dado que, entre otros aspectos, la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

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

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

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

*"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor " La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (rec. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, " (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de Febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."*

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001. En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los art. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

<sup>3</sup> En su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.





*objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro*", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *"en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (art. 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid<sup>4</sup>.

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la entonces Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, con fecha 05/03/2020 y número de registro de entrada 10/102619.9/20, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *"la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico"*<sup>5</sup> (art.10 de la Ley 3/2007). Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

<sup>4</sup> En aplicación del régimen jurídico que establece el artículo 10 de la Ley 3/2007.

<sup>5</sup> Ver art. 56 LSCM, en redacción dada por la Ley 3/2007.



## 2.- ANTECEDENTES:

### 2.1.- Antecedentes administrativos del PGOU.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valdemanco y el Catálogo de Bienes Protegidos (en adelante NN.SS.), conforman el planeamiento vigente. Fueron aprobadas, con condiciones, por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28/10/97, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) con fecha 27/11/97.

Las condiciones impuestas se dieron por subsanadas por el Acuerdo de dicha Consejería de 18/02/98, publicado en el BOCM de 04/03/98.

La citada Consejería aprobó la rectificación de un error material con fecha 17/09/98, publicándose en el BOCM de 06/10/98.

Con fecha 11/07/17 el Ayuntamiento de Valdemanco aprueba inicialmente una modificación puntual de las NN.SS. de Valdemanco relativa a "Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 2.2". La Orden 1286/2021, de 14 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, publicada en el BOCM de 22/06/21, deniega la modificación puntual.

### 2.2.- Antecedentes administrativos del Avance.

Con fecha 5 de marzo de 2020 y número de registro 10/102619.9/20 el Excmo. Ayuntamiento de Valdemanco, solicita la emisión de Informe Previo de Análisis Ambiental e Informe de Impacto Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Con fecha 12 de marzo de 2020 y número de registro 10/115982.9/20, tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica, la Dirección General de Urbanismo remite a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco, adjuntando la documentación necesaria, iniciándose en ese momento la evaluación ambiental estratégica del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco (Avance).

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se hace notar que la publicación en el BOCM de la resolución municipal del acuerdo adoptado por el Pleno Municipal por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el documento de Avance del PGOU se hizo con fecha de miércoles, 26 de junio de 2019 (BOCM Núm. 150). Posteriormente y con fecha de viernes, 30 de agosto de 2019 (BOCM Núm. 206), se amplía dicho plazo por un periodo de 22 días, de modo que a día de hoy se han formalizado los plazos de información pública. Así mismo, el Ayuntamiento aporta las sugerencias presentadas, así como la propuesta de respuestas a las mismas.

Con fecha 14 de abril de 2020 se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fecha 15 de abril de 2020 se comunica a la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Valdemanco. 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.

Con fecha 15 de abril de 2020 se remite al Ayuntamiento de Valdemanco copia del documento dirigido a la Dirección General de Urbanismo, comunicando el inicio de la evaluación ambiental estratégica y la realización de consultas en virtud de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### 2.3.- Datos básicos.

El municipio de Valdemanco se encuentra al norte de la Comunidad de Madrid, a 65 km de la capital. Cuenta con una superficie 17,188 km<sup>2</sup> (según el fichero digital de límites municipales). El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 1.140 m.

En la zonificación realizada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Valdemanco pertenece a la zona 6 "Sierra Norte", de la que forman parte poco más de una cuarentena de municipios. Se trata de una zona con municipios de baja densidad de población y bajo crecimiento relativo.

El municipio está delimitado al norte por los municipios de Garganta de los Montes y Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, al este por La Cabrera, al sur por Cabanillas de la Sierra y Navalafuente y al oeste por Bustarviejo.

El clima es continental húmedo, muy influenciado por la orografía, de tipo continental, con largos periodos de sequía y fuertes oscilaciones térmicas. Las alturas dentro del término municipal oscilan desde los más de 1.800 m del pico Peña Negra hasta los poco más de 900 m que hay donde el arroyo de Albalá abandona el término municipal.

Geológicamente se sitúa en la vertiente meridional de la Sierra de Guadarrama, siendo las litologías predominantes de origen ígneo y metamórfico, encontrándose "in situ" en las cumbres, en forma de bloques y cantos en los canchales y coluviones que se forman en las laderas por procesos gravitatorios y en formas de gravas, arenas y limos depositados en las partes bajas de los valles por la acción fluvial. La orografía hace que la potencia de los suelos sea muy variable, siendo casi inexistentes en las zonas de más pendientes y roca desnuda y más desarrollados en las zonas más bajas de acumulación de sedimentos.

Esta litología predominante da lugar a la existencia en el término municipal de dos explotaciones activas de rocas industriales y ornamentales.

La capacidad de uso agrícola del territorio es bastante limitada siendo, sin embargo, más importante la de uso ganadero. A esta se une también la capacidad de usos turísticos y medioambientales.

Por el municipio de Valdemanco discurren 3 carreteras: la M-610 que le une con Bustarviejo hacia el oeste y con La Cabrera hacia el este; la M-633 que une el casco de Valdemanco con Cabanillas de la Sierra hacia el sureste; y la M-631 que une Bustarviejo con Cabanillas de la Sierra pasando por el sur del término municipal de Valdemanco, aunque no por su casco.

La población de Valdemanco era de 1.012 habitantes el 1 de enero de 2021 según el Instituto Nacional de Estadística. La población se mantuvo estable en torno a los 500 habitantes entre 1996 y 2002, momento en que dio un salto hasta alcanzar los 976 en 2008, cifra que empezó a decrecer lentamente hasta 2019 cuando empezó nuevamente a ascender.

Tradicionalmente en Valdemanco y los municipios de su entorno, la principal actividad económica ha sido la agricultura y la ganadería. Esto ha estado motivado por ser una zona montañosa, de gran extensión y poca población, además de por la distancia con la ciudad de Madrid. Actualmente, y gracias en parte al turismo ecológico y de montaña, las principales actividades económicas son los servicios (que incluyen la hostelería) y la construcción. También destaca el valor generado por las explotaciones mineras.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



La renta bruta disponible per cápita en el año 2015 era de 14.870 euros según datos el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, un 20% inferior al global de la Comunidad.

El desarrollo urbano del municipio está condicionado por los siguientes factores:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (en adelante PORN) aprobado por Decreto 96/2009 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Del mismo afectan al municipio de Valdemanco las Zonas de Ordenación de los Recursos Naturales (ZAORN) y de Transición (ZT).



Figura 1. Zonificación PORN Sierra de Guadarrama.  
Fuente: Elaboración propia.

- Embalses y Humedales Protegidos.



Figura 2. Embalses y Humedales Protegidos.  
Fuente: Elaboración propia.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



- Zonas de Protección de Cauces.
- Montes de Régimen Especial (Montes Preservados).



Figura 3. Montes Preservados.  
Fuente: Elaboración propia.

- Hábitats de interés comunitario.



Figura 4. Hábitats.  
Fuente: Elaboración propia.



- Vías Pecuarias.



Figura 5. Vías Pecuarias.  
Fuente: Elaboración propia.

- Zonas de Protección Arqueológica.

## 2.4.- Planeamiento vigente.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdemanco clasifican Suelo Urbano y Apto para Urbanizar (ambos se representan bajo la misma trama en el plano 1 de Clasificación del Suelo), Suelo No urbanizable Común y 5 clases de Suelo No Urbanizable Protegido.

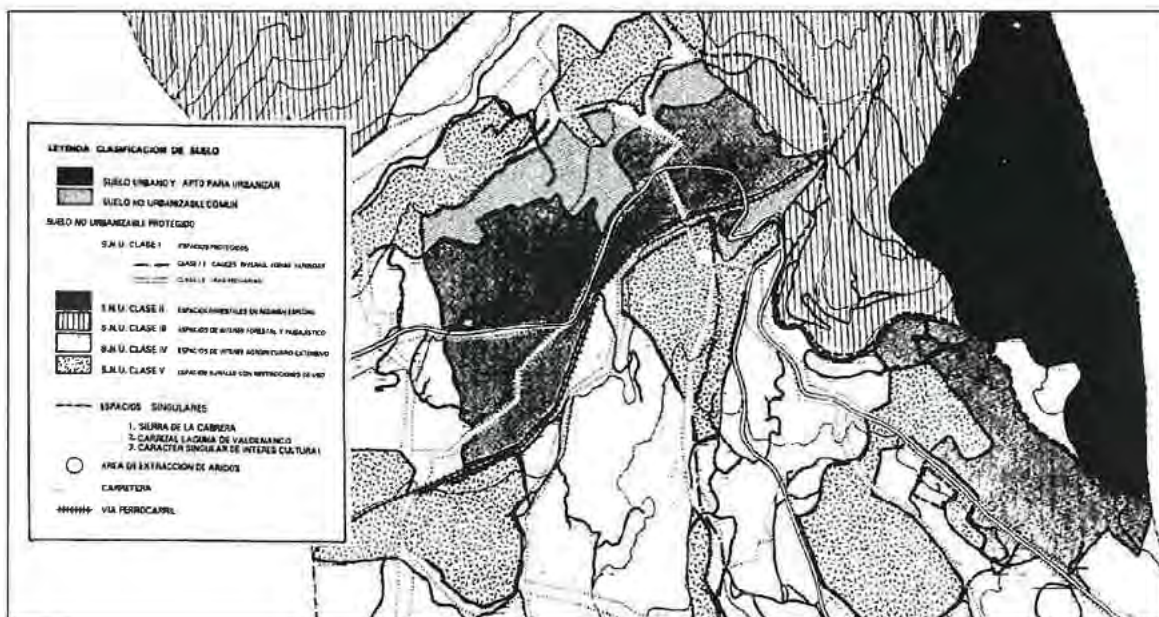


Figura 6. Clasificación NN.SS.  
Fuente: NN.SS. centrado en suelos urbanos y con leyenda desplazada.

El Suelo No Urbanizable Común se concentra contiguo al Suelo Urbano, al noroeste y al este del mismo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



El Suelo Urbano existente hasta la aprobación de las NN.SS. ocupaba una superficie de 413.000 m<sup>2</sup>. Las NN.SS. suponen una ampliación de 169.649 m<sup>2</sup> que se desglosan en 85.780 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado y 83.869 de Suelo Urbano No Consolidado.

La gestión del Suelo Urbano se desarrolla mediante ocho Unidades de Ejecución Singulares, con una superficie total de 40.200 m<sup>2</sup> y nueve Unidades de Ejecución Sistemáticas con una superficie total de 129.449 m<sup>2</sup>.

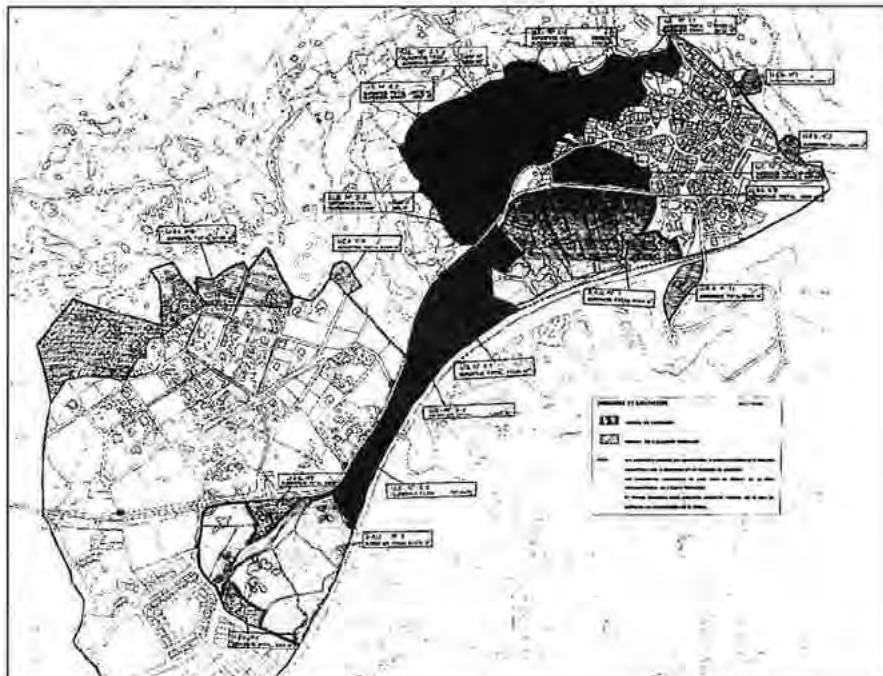


Figura 7. Unidades de Ejecución NN.SS.  
Fuente: NN.SS. centrado y con leyenda desplazada.

Las NN.SS. proponen también 4 sectores en Suelo Apto para Urbanizar. Los sectores SAU-1 y SAU-2 tienen uso residencial, suman entre ambos una superficie de 102.486 m<sup>2</sup>. Los SAUs 1 y 2 permitirían un total de 155 viviendas. El sector SAU-3 se incluyó para regularizar la urbanización ilegal La Hoya, con 60 viviendas y sin posibilidad de construir ninguna más. Debía desarrollarse mediante un Plan Parcial que nunca se aprobó. El SAU-4, de uso industrial y con 15.000 m<sup>2</sup> de superficie se ubica al sur del SAU-3.

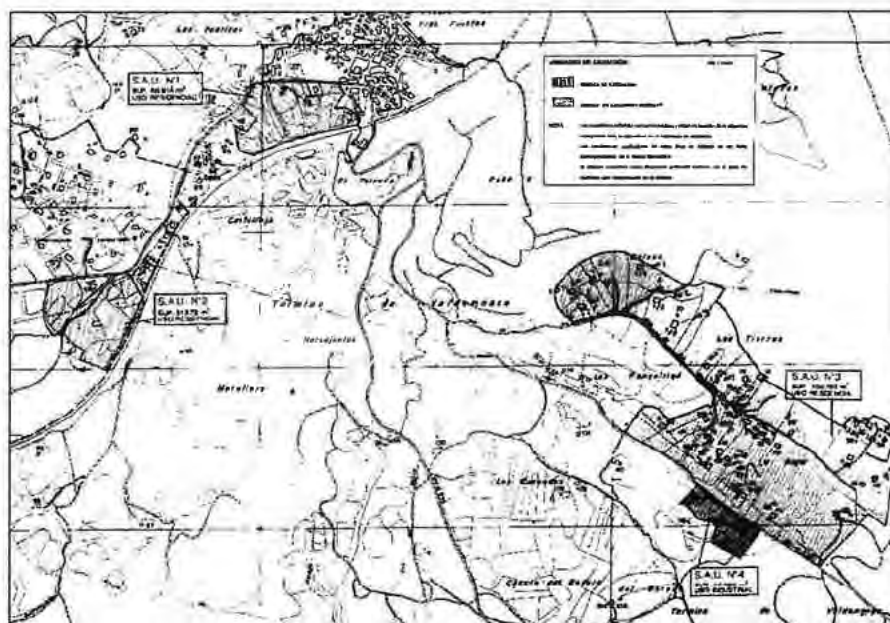


Figura 8. Sectores de Suelo Apto para Urbanizar.  
Fuente: NN.SS.

MOD. 41. UNE A-4

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad id o /e/csv](http://www.mad id o /e/csv) med ante el s gu ente cód go se gu o de ve f cac ón



## 2.5.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente.

Según la Memoria de Información del Avance, las 9 Unidades de Ejecución Sistemáticas se planteaban para ampliar el núcleo urbano de Valdemanco en el entorno inmediato del mismo.

La unidad 1.1 propone el desarrollo al noreste del casco tradicional. No ha sido desarrollada, existiendo alguna construcción aislada sin la urbanización necesaria. Esta unidad planteaba hasta un máximo de 39 viviendas.

La unidad 1.2 también propone el desarrollo al noreste del casco tradicional cerrando el actual borde. No ha sido desarrollada, existen 2 construcciones anteriores a las NN.SS. Esta unidad planteaba hasta un máximo de 34 viviendas.

La UE-2.1 no ha sido desarrollada. Planteada para hasta 17 viviendas, actualmente cuenta con alguna parcela edificada posterior a la aprobación de las NN.SS.

La UE-2.2 cuenta con alguna parcela construida, pero es anterior a la aprobación de las NN.SS. El máximo de viviendas previstas es de 20.

La UE-2.3, con capacidad para 16 viviendas no está desarrollada, pero cuenta con alguna vivienda posterior a las NN.SS. y alguna construcción industrial anterior.

La UE-3, con capacidad para 32 viviendas, no ha sido desarrollada según las NN.SS. pero varias de sus parcelas están ocupadas y tiene un notable grado de consolidación.

La UE-4.1 dispone de servicios de saneamiento y abastecimiento, cuenta con viales sin asfaltar y gran parte de sus parcelas están edificadas. En 2017 se aprobó el proyecto de urbanización. Su capacidad máxima en la ficha de las NN.SS. es de 25 viviendas.

La UE-4.2 es igualmente un área desarrollada sin ordenación. Cuenta con abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y una calle principal sin urbanizar. Varias parcelas están edificadas. Su capacidad es de 15 viviendas.

La UE-4.3 también es un área desarrollada sin ordenación. Cuenta con abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y una calle principal sin urbanizar. Varias parcelas están edificadas. Su capacidad es de 15 viviendas.

Las Unidades de Ejecución Singulares tienen por objetivo incluir en el casco urbano las edificaciones y áreas consolidadas en más de dos tercios de su superficie.

Las NN.SS. les imponen una serie de condiciones como: imposibilidad de reparcelar, imposibilidad de aumentar la edificabilidad existente, obligación de aplicar la ordenanza de afección a efectos estéticos, completar el grado de urbanización para alcanzar la condición de solar, crear una vía de transición que evite acceso directo de cada parcela a la carretera, obligación de respetar las servidumbres de ferrocarril y carretera, obligación, en lo posible, de salvaguardar los setos vivos entre parcelas y todo suelo urbano constituye una sola área de reparto.

Las unidades UE-S1, UE-S2, UE-S3, UE-S4, UE-S6, UE-S7 y UE-S8, todas ellas de menos de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie, sin cesiones previstas, están sin ejecutar.

La unidad UE-S5, con una superficie de 24.160 m<sup>2</sup>, sin cesiones previstas, según la Memoria de Información, cuenta con un grado de desarrollo parcial.

En cuanto a los Suelos Aptos para Urbanizar los SAUs 1 y 2, cuya finalidad era crear un núcleo urbano compacto, dando continuidad a la malla urbana por el sur, nunca se han desarrollado, estando la totalidad de ambos prácticamente sin ninguna construcción.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO





El SAU-3, cuya finalidad era la regularización de la urbanización ilegal La Hoya, cuenta únicamente con electricidad, el agua de abastecimiento se obtiene a través de pozos y el saneamiento está conformado por fosas sépticas. Las calles se encuentran sin pavimentar y no cuentan con alumbrado público. El sector cuenta con residentes permanentes, así como con numerosas viviendas empleadas como segunda residencia. En este tiempo, el sector no se ha desarrollado y parece poco factible dar solución a esta urbanización ilegal mediante una actuación sistemática, por el alto coste económico que supondría.

Comparando las fotos aéreas anteriores a la aprobación de las NN.SS. con las actuales apenas se notan variaciones, luego tampoco ha habido un desarrollo irregular.

El SAU-4, de uso industrial, tampoco se ha desarrollado, manteniéndose las edificaciones preexistentes, dos residenciales y varios almacenes.

La Memoria de Información del Avance destaca también las irregularidades entre las superficies que figuran en las fichas de las NN.SS. y el dibujo actual de las mismas, que son en algunos casos bastante sustanciosas, destacando el caso de la Unidad de Ejecución sistemática S5 para la que las NN.SS. daban 24.160 m<sup>2</sup> y que en medidas recientes da 45.197 m<sup>2</sup>.

## 2.6.- Problemática del planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias no han sido capaces de desarrollar el Suelo Urbano No Consolidado, aunque sí se ha producido algún desarrollo, pero de forma irregular o, al menos, de forma asistemática.

Tampoco se ha podido desarrollar el Suelo Urbanizable. El SAU 2, al estar afectado por la zona de transición del PORN, debería excluir algunas parcelas. Los SAUs 3 y 4 no se han desarrollado por el alto coste que implicaba.

En el Suelo No Urbanizable de Protección las NN.SS. han quedado obsoletas por el gran avance habido en materia de protección medioambiental y por la gran modificación del fondo medioambiental que implica el PORN.

Del mismo modo, las Normas Urbanística requieren una gran adaptación a la legislación de suelo vigente.

## 3.- CONTENIDO DEL AVANCE:

El Avance establece una serie de objetivos generales:

- Establecer un crecimiento ordenado y compacto del núcleo urbano, conservando la calidad ambiental de su entorno.
- Proteger y promocionar los valores ambientales del municipio como motor de desarrollo.
- Consolidar una extensión comedido del núcleo urbano, priorizando el crecimiento en los huecos existentes entre los suelos urbanos consolidados. Dicha extensión deberá ser consecuente con la demanda de suelo y las características propias del municipio.
- Ampliar la superficie de suelos públicos para dotaciones culturales, educativas y de esparcimiento. En este sentido el Avance pretende obtener los siguientes equipamientos nuevos:
  - o Dotacional para el impulso turístico del municipio como una de las principales actividades económicas del mismo.
  - o Equipamiento social tipo campamento que permita englobar valores educativos, ambientales y recreativos en un espacio cercano al núcleo urbano. Deberá servir tanto a actividades de los vecinos como para la atracción de un turismo responsable y concienciado con el medio ambiente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



- Promover el desarrollo de actividades comerciales e industriales de bajo impacto en áreas delimitadas que permitan una actividad económica acorde a la estructura poblacional del municipio.
- Establecer soluciones a la edificación ilegal en el municipio, ubicadas la mayor parte de ellas en zonas periurbanas y en la urbanización La Hoya, en Zona de Transición del PORN Sierra de Guadarrama.

### 3.1.- Previsión de población y necesidad de vivienda.

En la Memoria de Ordenación del Avance, a partir de los datos de población de los últimos años, se hace una proyección hacia el año horizonte de 2039 estimando que para entonces podría haber 1.231, es decir **304** habitantes<sup>6</sup> más que en el momento de redactar el Avance.

La función propuesta en el Avance para estimar la población a un horizonte de 20 años es de tipo potencial y responde a la siguiente expresión:

$$y = 448,89 \cdot x^{0,2716}$$

El gráfico de esta función, con los datos reales conocidos y los estimados es el siguiente:



Figura 9. Proyección de población.  
Fuente: Avance.

Ese aumento de la población, con una media de 2,4 personas por hogar, implicaría, según el Avance, la necesidad de **127 nuevas viviendas principales**. Como se desarrollará en epígrafes posteriores, dada la proporción actual entre viviendas principales y de segunda residencia, y considerando que esta se mantiene en el futuro, serían necesarias también 226 viviendas secundarias. Inicialmente, el total de viviendas sería pues de **353**, pero dado que hay suelo vacante para **89** viviendas, se necesita crear suelo para al menos **264** viviendas.

### 3.2.- Alternativas.

Para conseguir los objetivos con la menor incidencia medioambiental el Avance plantea 3 alternativas.

#### Alternativa 0.

Consiste en mantener las vigentes NN.SS. Estas apenas se han desarrollado básicamente porque la relación entre el precio del suelo bruto y el precio de venta del m<sup>2</sup> construido no deja margen a la promoción de vivienda, de modo que, con su continuidad, probablemente seguirá sin desarrollarse.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

<sup>6</sup> El resultado es el siguiente:  $1.231 - 927 = 304$  habitantes.



Esto, unido a los cambios demográficos, sociales, económicos, ambientales y legislativos hacen necesaria una actualización del modelo urbano.

**Alternativa 1. Crecimiento nulo.**

Consiste en la desclasificación de todos aquellos Suelos Urbanos No Consolidados como Aptos para Urbanizar que en los años de vigencia de las NN.SS. no se han desarrollado. Con esto las únicas expectativas de crecimiento serían completar los espacios vacíos del Suelo Urbano, prescindiendo de actuaciones sistemáticas.

Esto mejoraría la calidad ambiental del municipio, aunque podría favorecer el desarrollo de edificaciones ilegales, dejaría sin completar la trama urbana y desaparecería la oportunidad de obtener suelo e infraestructuras mediante cesiones o aprovechamientos.

Se contempla el desarrollo de un sector de suelo urbanizable destinado a equipamientos.

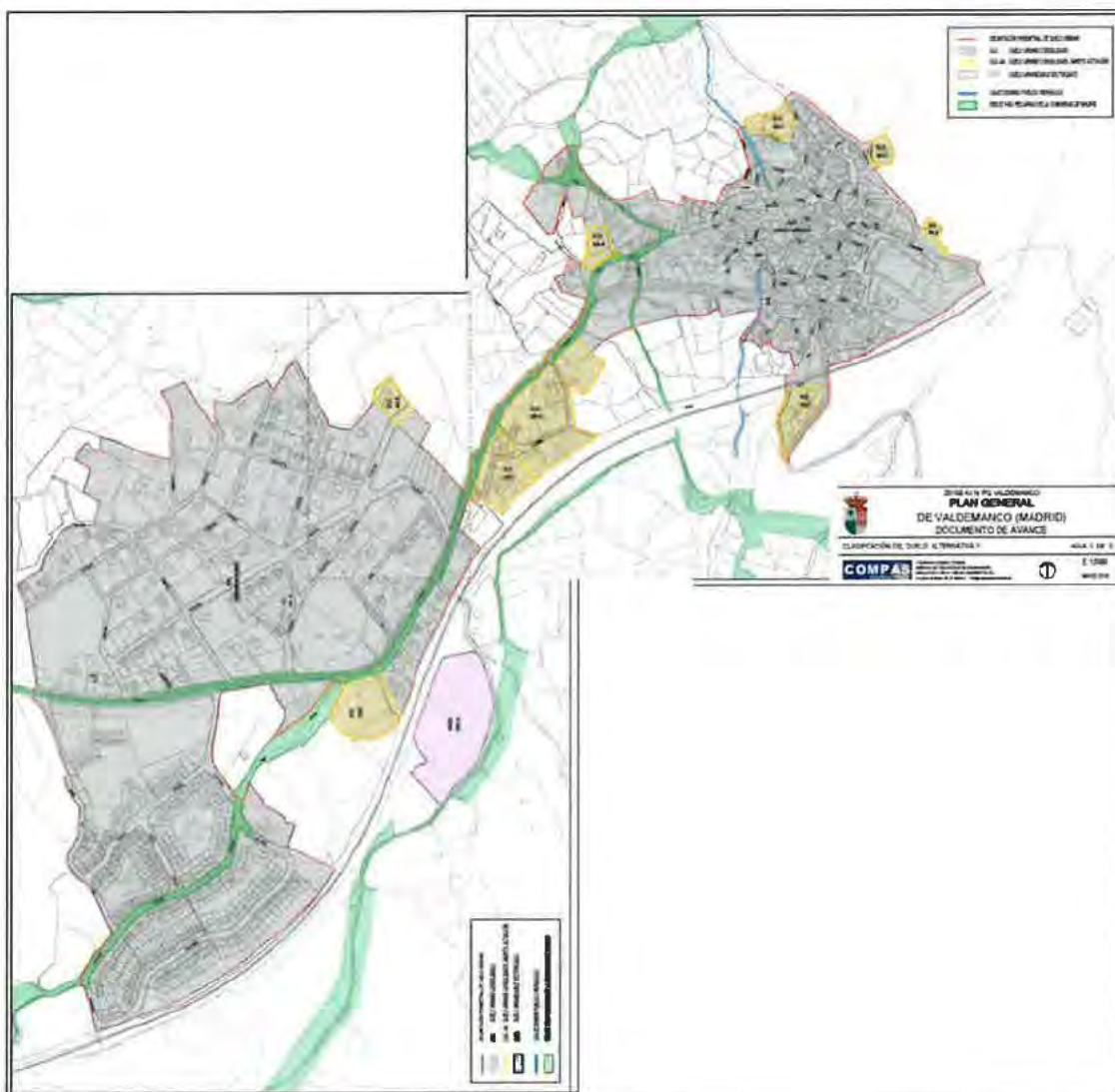


Figura 10. Alternativa 1.  
Fuente: Avance.



**Alternativa 2. Crecimiento hacia el sur.**

Trata de obtener suelos urbanizables fuera del PORN debido a los condicionantes impuestos por el mismo. Para ello, además de contemplar los crecimientos residenciales en la trama urbana del casco, a excepción de los ámbitos más condicionados por el PORN, plantea 3 sectores de Suelo Urbanizable al sur y oeste. En concreto, dos sectores estarían al suroeste, cerca del casco, pero al otro lado de las vías y otro al suroeste del casco, lindando con la urbanización La Inmaculada.

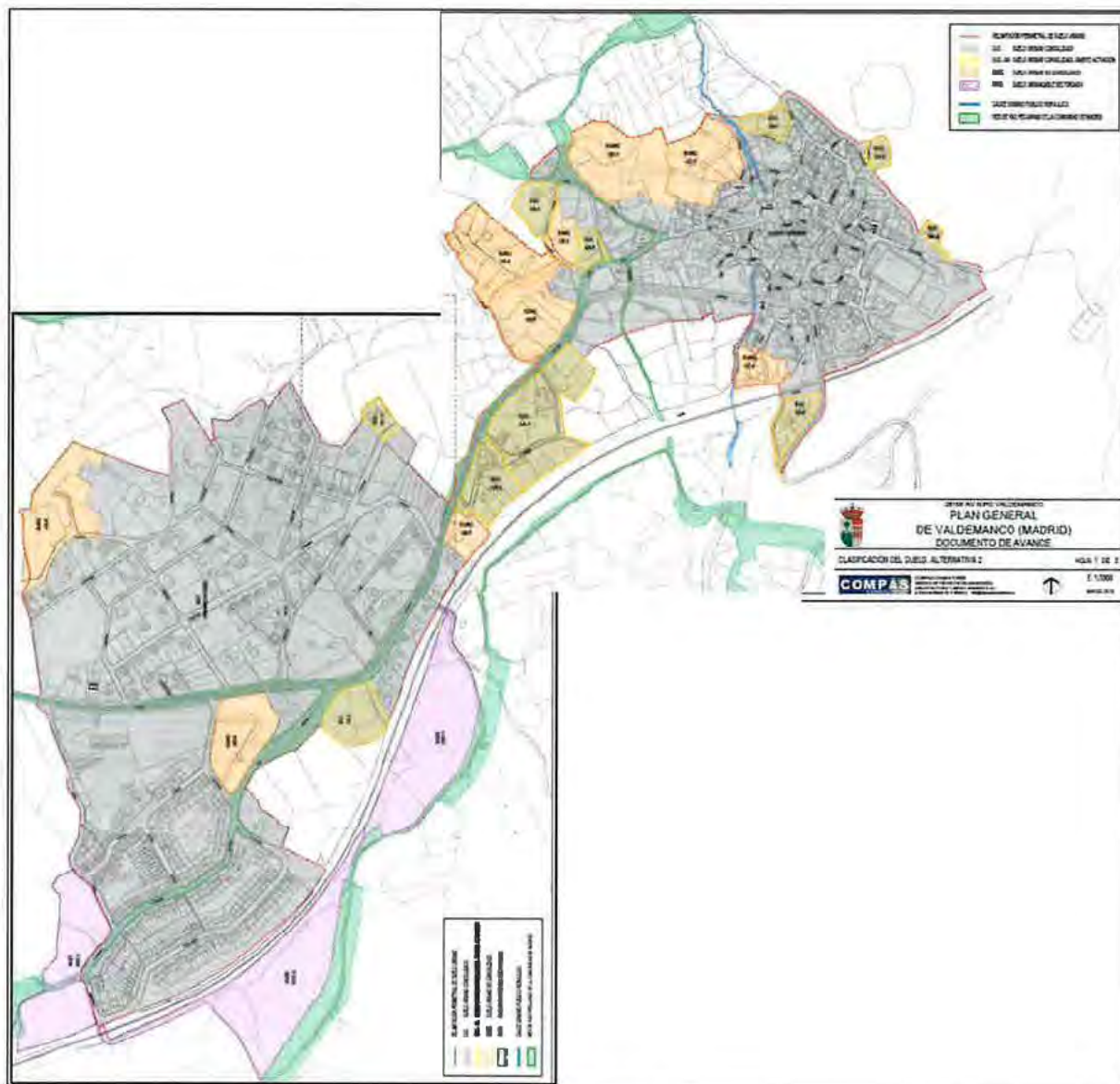


Figura 11. Alternativa 2.  
Fuente: Avance.

**Alternativa 3. Crecimiento restringido.**

Propone los nuevos desarrollos alrededor del casco urbano, rellenando intersticios y en el entorno de las urbanizaciones existentes. El área para equipamientos se localizaría fuera del PORN y el área industrial en la misma localización de la existente en las NN.SS., pero condicionado a la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales. También incluye un sector dotacional para ampliar el cementerio.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

MOD. 41. UNE A-4

Emtdayf mada po

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código de verificación



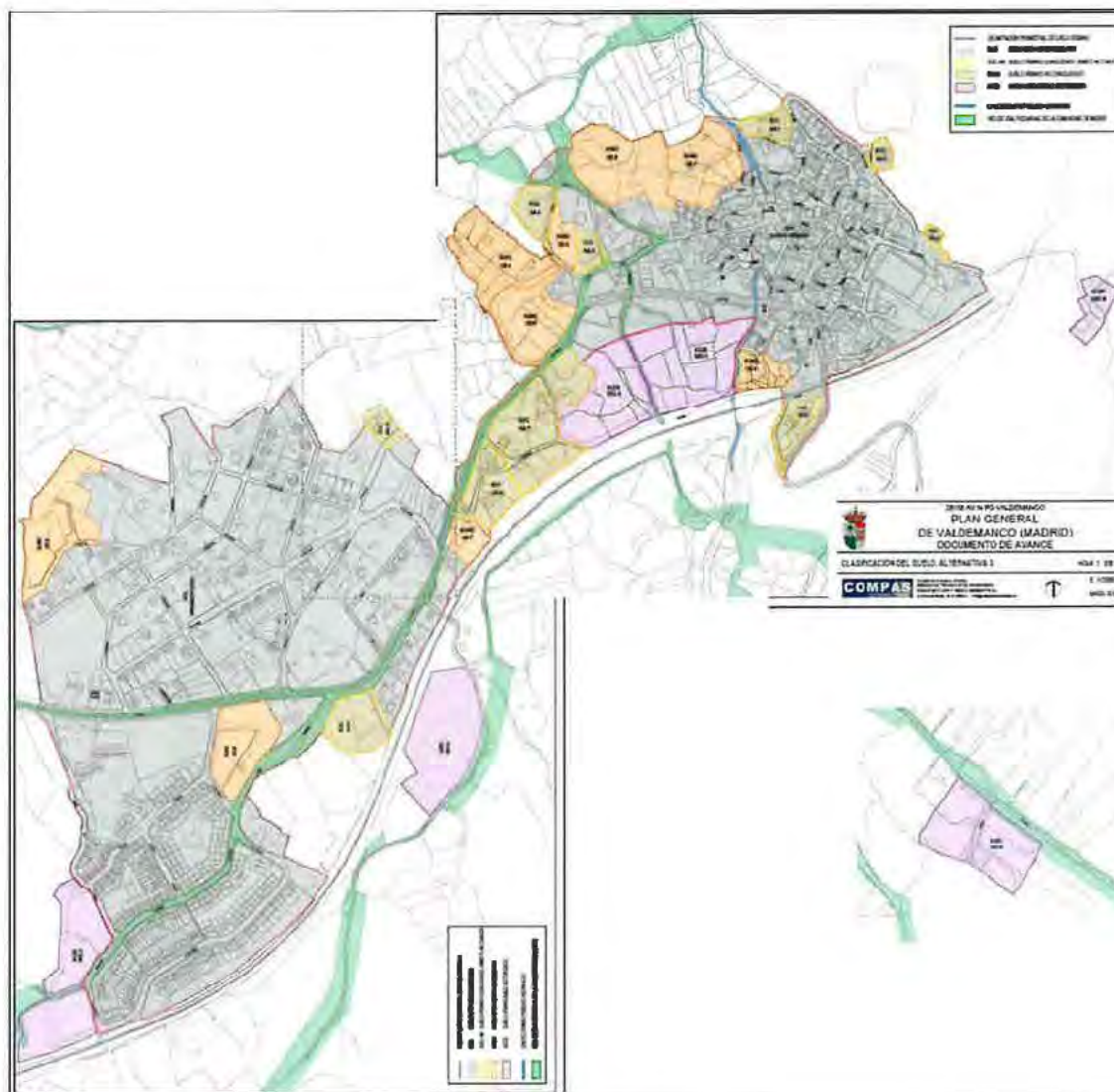


Figura 12. Alternativa 3. Es la elegida.  
Fuente: Avance.

La **alternativa 3**, que es la **elegida**, concentra el crecimiento en torno al casco urbano y urbanizaciones existentes, no genera dispersiones. Asimismo, se desclasifica una gran parte del Suelo Urbanizable de las vigentes NN.SS., pasando a Suelo No Urbanizable Protegido. El acceso a la zona de equipamientos se hace desde la carretera M-610, por lo que no se necesita generar nuevos accesos, ni el tránsito de vehículos que genere afectará a zonas residenciales del municipio. La zona industrial, alejada de cualquier desarrollo residencial y con acceso directo desde la citada carretera evita problemas derivados de tráfico de vehículos pesados por zonas residenciales.

### 3.3.- Descripción de la Propuesta.

El Avance clasifica todo el término municipal en Suelo Urbano, que incluye Consolidado y No Consolidado, en Suelo Urbanizable, todo ello Sectorizado y en Suelo No Urbanizable de Protección, formado por trece categorías.



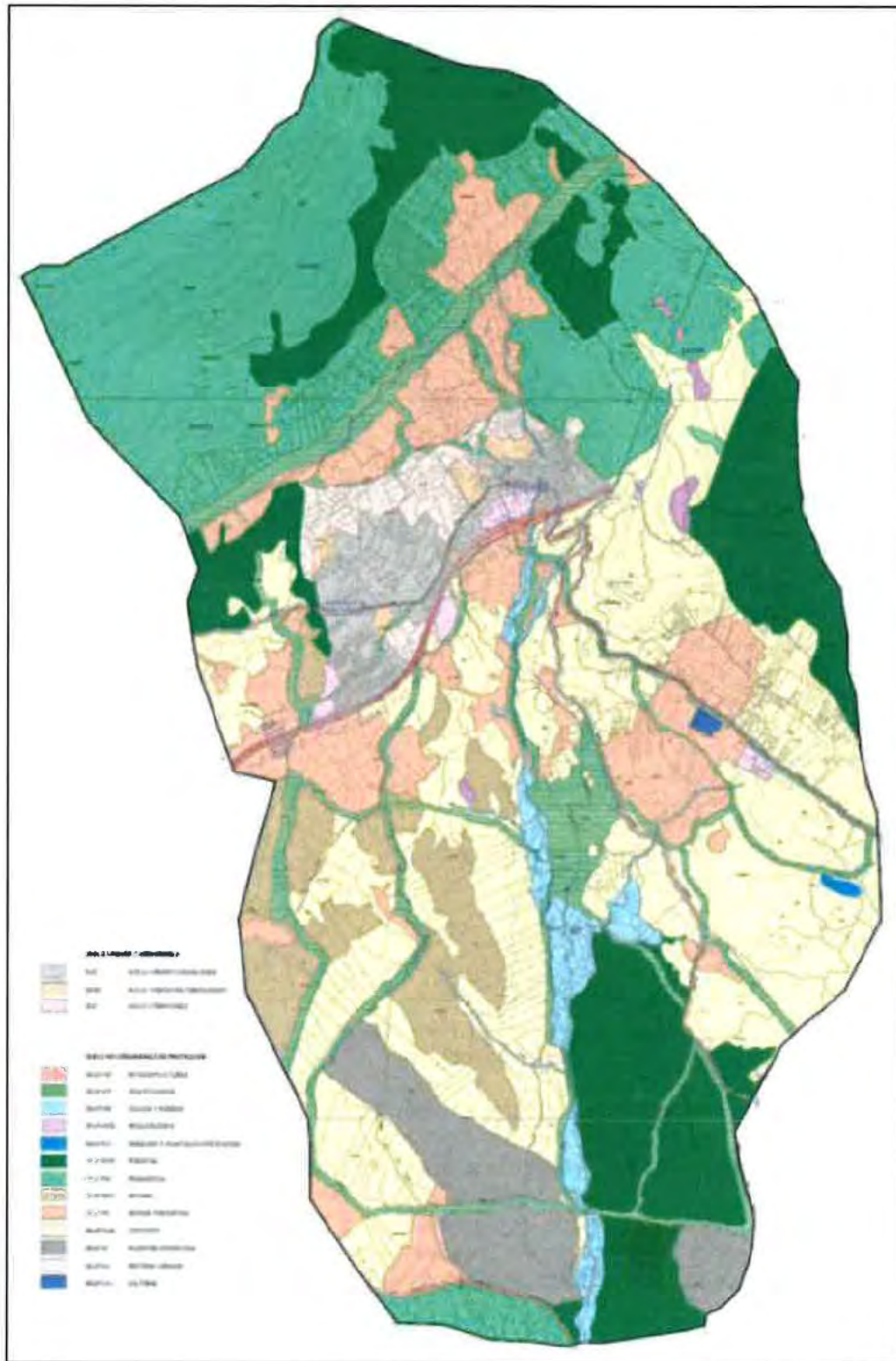


Figura 13. Clasificación del suelo.  
Fuente: Avance.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

MOD. 41. UNE. A-4

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mad.dgscv](http://www.mad.dgscv) mediante el siguiente código de verificación



Las clases de Suelo No Urbanizable de Protección son las siguientes:

- Vías Pecuarias.
- Forestal.
- Cauces y Riberas.
- Arqueológica.
- Embalses y Humedales.
- Infraestructuras.
- Entorno urbano.
- Dehesa tradicional.
- Cultural.
- Ganadera.
- Natural.
- Paisajística.
- Industria extractiva.

El suelo clasificado como Urbano en la ordenación propuesta tiene una superficie de 67,9 ha. Atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica lo divide en siete Áreas Homogéneas según la leyenda del plano.

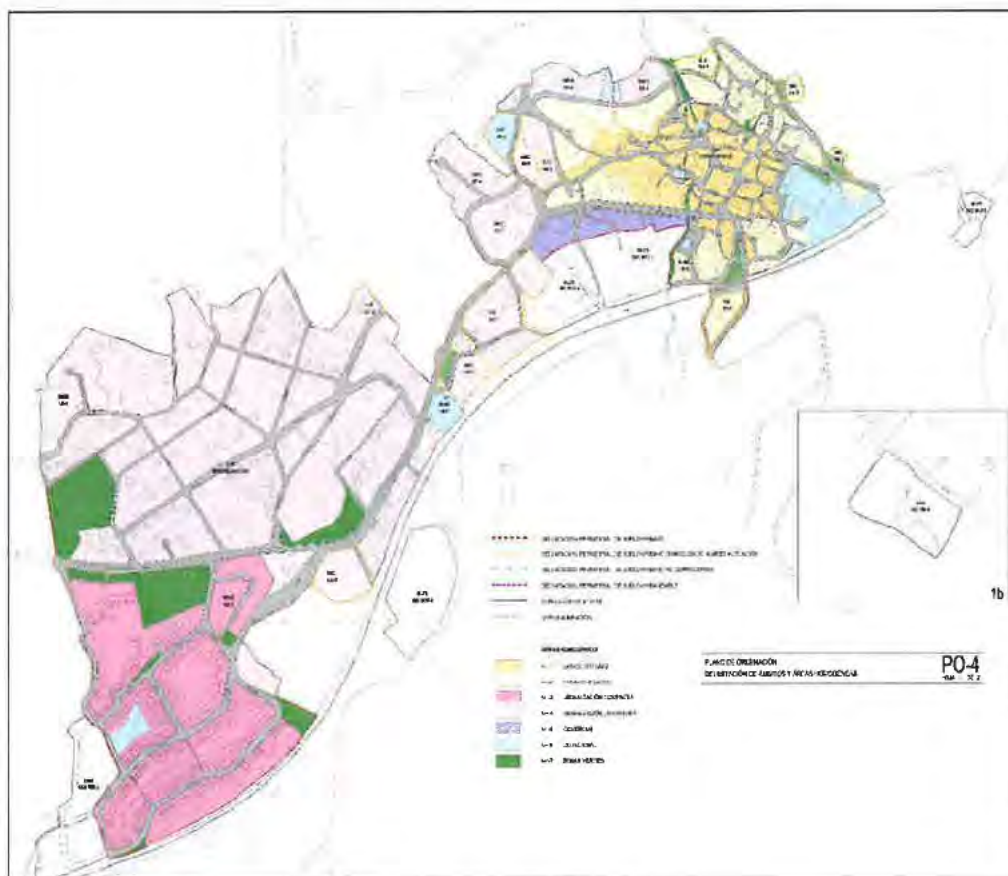


Figura 14. Áreas Homogéneas.  
Fuente: Avance.



Sin embargo, en las correspondientes fichas solo se contemplan cinco, a saber:

- AH-1 "Casco Antiguo". Formada por las superficies del núcleo primitivo de población, compuesta fundamentalmente por parcelas irregulares y edificaciones en manzanas cerradas que dan lugar a un entramado de calles irregulares y estrechas. Se trata íntegramente de suelo consolidado.
- AH-2 "Ensanche de Casco". Formado por la zona de ensanche, un perímetro que, rodeando al casco antiguo, genera una edificación de transición entre la tipología compacta tradicional del casco y la edificación propia de las zonas de urbanizaciones más contemporáneas. Se trata tanto de Suelo Consolidado como No Consolidado. Incluye diversos ámbitos de actuación: AA-1, AA-2, AA-3, AA-6, UE-1, UE-2 y UE-6.
- AH-3 "Urbanización Compacta". Se trata de extensiones residenciales modernas formadas por viviendas unifamiliares en alta densidad. Así, el uso principal que soporta es el de residencial pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas. Parcela mínima 250 m<sup>2</sup>. Incluye la UE-8 y tiene adyacente el sector de Suelo Urbanizable RES-3.
- AH-4 "Urbanización Unifamiliar". Esta área se caracteriza por constituir extensiones residenciales formadas por viviendas unifamiliares, mayoritariamente aisladas, de baja densidad. El uso principal que soporta es el de residencial. Incluye diversos ámbitos de actuación: AA-4-5-7-8-9-10; UE-1-2-3-4-5-7-9 y limita con los sectores de Suelo Urbanizable RES-1 y RES-2. Según la ficha está formado por Suelos Urbanos, Consolidados y No Consolidados y Suelo Urbanizable.
- AH-5 "Comercial". Según la ficha se corresponde con Suelo Urbano Consolidado, su uso es residencial. Evidentemente la ficha debe contener algún error. En la foto aérea de 2020 se aprecian 3 viviendas construidas.

En el Suelo Urbano Consolidado el Avance del PGOU plantea diez ámbitos de actuación con el objetivo de dotar al suelo de un grado de urbanización adecuado. Su ubicación se aprecia en la figura 17. En el cuadro siguiente se ve la superficie, los usos y las redes a generar en los mismos.

Ámbitos de Actuación	Uso principal	Superficie redes públicas m <sup>2</sup>			Superficie total	Edificabilidad neta m <sup>2</sup>	Nº viviendas
		Zonas Verdes / Espacios Libres	Equipamientos	Infraestructuras			
AA-1	Residencial	0	0	338	2.449	1.688	4
AA-2	Residencial	0	0	206	1.446	992	2
AA-3	Residencial	0	0	470	922	361	2
AA-4	Eq. Social	0	0	777	3.798	1.510	
AA-5	Residencial	0	0	169	2.108	969	2
AA-6	Residencial	0	0	715	3.981	2.613	4
AA-7	Residencial	0	0	2.027	16.994	7.483	10
AA-8	Residencial	706	0	1.135	6.751	2.455	6
AA-9	Residencial	0	0	768	7.582	3.407	3
AA-10	Residencial	0	0	425	2.283	929	1

Figura 15. Ámbitos de Actuación SUC.  
Fuente: Elaboración propia con datos del Avance,

En el Suelo Urbano No Consolidado el Avance propone nueve unidades de ejecución cuyo objeto es dar continuidad a la malla urbana creando un núcleo compacto. Su ubicación se aprecia en la figura 16. En cuanto a usos, redes, superficie, edificabilidad y número de viviendas se muestran en el cuadro siguiente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO





Unidad de ejecución	Uso principal	Superficie redes públicas m2			Superficie total	Edificabilidad neta m2	Nº viviendas
		Zonas Verdes / Espacios Libres	Equipamientos	Infraestructuras			
UE-1	Residencial	0	400	1.300	10.200	5.643	23
UE-2	Residencial	0	853	1.635	13.857	8.005	32
UE-3	Residencial	0	0	604	2.987	1.192	4
UE-4	Residencial	0	0	1.775	11.779	5.002	20
UE-5	Residencial	0	0	1.634	10.247	4.307	17
UE-6	Residencial	0	0	1.241	3.601	1.534	15
UE-7	Dotacional	0	3.218	0	3.218	1.609	-
UE-8	Residencial	500	0	1.726	11.457	7.384	37
UE-9	Residencial	0	0	2.378	16.391	7.011	28

Figura 16. Unidades de Ejecución en SUNC.  
Fuente: Elaboración propia con datos del Avance.

El Avance del Plan General clasifica también 6 nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y no clasifica ningún suelo como Suelo Urbanizable No Sectorizado.



Figura 17. Ámbitos y Sectores.  
Fuente: Elaboración propia.

De los 6 sectores hay 3 cuyo uso principal es residencial. Se trata de los sectores SEC RES-1, SEC RES-2 y SEC RES-3.

Como se puede ver en la figura anterior, los sectores 1 y 2 se insertan en el espacio libre al sur del casco y al norte de las vías del ferrocarril, es decir plenamente insertados en la trama urbana. Ambos sectores tienen uso global residencial, en categoría 1ª, vivienda unifamiliar, con parcela mínima de 500 m2 y una densidad de 17 viviendas/ha.

El sector 3, ubicado al suroeste, tendría la misma ordenanza que el suelo urbano adyacente, es decir, uso global residencial, en categoría 1ª, vivienda unifamiliar, con parcela mínima de 250 m2 y una densidad de 31 viviendas/ha.

MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



Los 3 sectores residenciales deberán desarrollarse por compensación mediante Plan Parcial. Ninguno de ellos tiene sistemas generales adscritos.

Los sectores SEC DOT-4 y SEC DOT-5 tienen uso dotacional. El sector 4 tiene por objetivo obtener una bolsa de suelo de titularidad municipal para el desarrollo de actividades culturales impulsadas por el Ayuntamiento.

El sector 5 tiene por objetivo crear una reserva de suelo para futuras ampliaciones de las instalaciones municipales relacionadas con el Cementerio.

Ambos sectores dotacionales se desarrollarán por el sistema de cooperación, necesitando además Plan Parcial el sector 4.

Ninguno de ellos tiene sistemas generales adscritos.

El sexto sector SEC IND-6, de uso predominante industrial, se encuentra separado del casco urbano, adyacente a la carretera M-610. Se desarrollará por el sistema de cooperación mediante Plan Parcial. En las observaciones indica que deberá ejecutarse un sistema de depuración de aguas residuales. No tiene sistemas generales adscritos.

En cuanto a datos de superficie se reflejan en la siguiente tabla

Sector	Uso principal	Superficie redes publicas m2			Superficie total	Superficie edificable m2	Superficie edificable homogeneizada	Nº viviendas
		Zonas Verdes / Espacios Libres	Equipamientos	Infraestructuras				
SEC RES-1	Residencial	0	500	1.792	17.046	7.377	7377	29
SEC RES-2	Residencial	0	0	2.317	13.833	5.758	5758	23
SEC RES-3	Residencial	0	0	4.884	20.995	12.889	11600	65
SEC DOT-4	Dotacional	0	19.392	0	19.392	9.696	3394	-
SEC DOT-5	Dotacional	0	3.252	497	3.749	1.626	569	-
SEC IND-6	Industrial	1.250	500	696	18.514	8.034	4820	-

Figura 18. Sectores en SUS.

Fuente: Elaboración propia con datos del Avance.

Aunque no lo especifica en el Avance, de la tabla anterior se deducen los siguientes coeficientes de homogeneización:

Residencial unifamiliar:	1
Residencial unifamiliar compacta:	0,9
Dotacional:	0,35
Industrial:	0,6

#### 4.- DOCUMENTO DE ALCANCE / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

Con fecha de 24 de noviembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General de Ordenación Urbana del término municipal Valdemanco, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 1019268537049444895025

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Por otra parte, y tal y como se señala en el IPAA:

Emitted and made po

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación



*“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 documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental 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 e informe definitivo de análisis ambiental.”*

El 15 de abril de 2020, con número de referencia 10/025498.4/20, se comunica a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía (Dirección General de Urbanismo) que, con fecha 12 de marzo de 2020, se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valdemanco. 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.

#### **4.1.- Informes sectoriales** incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico / Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, con el siguiente resultado:

- **La Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras**, en su informe de fecha 24 de abril de 2020, tras analizar y extraer la información del Avance referida a su ámbito de competencias, informa en los siguientes términos:

1. *“Se considera adecuados los planos genéricos relativos a afecciones de infraestructuras que se incorporan en la documentación.*
2. *En los planos de ordenación general y en las fichas de los desarrollos previstos deben quedar reflejadas correctamente las calificaciones correspondientes a la zona de dominio público de carreteras y a su zona de protección. La calificación para el dominio público de carreteras deberá ser “Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones”. Se considera necesario incorporar una documentación más específica sobre el estado de las alineaciones del planeamiento y de las posibles reducciones de la zona de protección de carreteras, en lo que se refiere al suelo urbano consolidado; estas propuestas se realizarán en función del planeamiento actualmente vigente y de la legislación aplicable en materia de carreteras. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.*

*Asimismo, 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, lo cual se contempla en la documentación remitida.*

3. *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, Movilidad e Infraestructuras.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



*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.*

4. *En la documentación no se plantean nuevas conexiones con las carreteras de titularidad autonómica. Se puede deducir que se van a usar conexiones ya existentes para el acceso a los nuevos desarrollos. Tanto en el caso de conexiones existentes afectadas por nuevos desarrollos como en el de posibles nuevas conexiones, se considera necesario incluir en el plan propuestas específicas para dichas actuaciones.*

*Además, el plan general deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dicho sector en función de la actuación de conexión. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en el plan general la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de la actuación de la conexión a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin del sector tenga garantizado el acceso previsto a la carretera independientemente de su grado de desarrollo.*

5. *En lo relativo al sector SUZS SEC IND-6, único ámbito del plan que es externo al núcleo urbano de Valdemanco, se considera recomendable incorporar en la ficha urbanística determinaciones sobre la adecuación de su conexión con la carretera a la normativa sectorial en el momento en que se decida el desarrollo urbanístico de este sector, incluyendo las cargas que deberá soportar este sector en este sentido. Además, dicha ficha deberá incluir lo especificado en el punto 2 de este informe.*
6. *Se informa que el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, actualizado, que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, incluyendo específicamente el análisis en hora punta, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.*
7. *Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que 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.*
8. *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 esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.*

*En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.*

*Las condiciones de conformidad con la documentación definitiva del plan general por parte de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructura serán las que se establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.*

9. *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 esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.*
10. *Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de la infraestructura mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.*



11. *Será normativa de aplicación 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. 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.*

12. *Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.*

13. *Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.*

*Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.*

14. *Se recuerda que 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."*

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1037143309676322151529

- El **Área de Prevención de Incendios**, en su informe de fecha 24 de abril de 2020, tras constatar que no se desarrollan, en esta fase, los conceptos sobre los que tienen competencias, realizan una sugerencia. Al corresponder el municipio de Valdemanco a zona de alto riesgo de incendios forestales, y aun no teniendo el correspondiente Plan Municipal de emergencias por incendios forestales, deberían añadirse las especificaciones contempladas en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), para las áreas de interfaz urbano-forestal, que pueden ser más exigentes que las exigidas por el Código Técnico de la Edificación.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0999601579159980235055

- La **Subdirección General de Protección Civil**, en su informe de fecha 28 de abril de 2020, resalta la importancia de la exposición al radón debiéndose incorporar en el PGOU las medidas preventivas y de protección necesarias. Asimismo, destaca que Valdemanco se encuentra definido como Zona de Alto Riesgo por Incendio Forestal en el Anexo I del Plan de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) y que cuenta con un Plan de Actuación Municipal ante Incendios Forestales en trámite de ser informado por la Comisión de Protección Civil, que deberá ser tenido en cuenta en la elaboración del PGOU. También se deberán tener en cuenta todas las medidas preventivas y de autoprotección contenidas en la legislación vigente, el INFOMA y la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1222255041137550447170

- La **Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud**, en su informe de 8 de mayo de 2020, manifiesta la necesidad de proteger de los efectos negativos de la contaminación por polvo y ruido en la fase de urbanización, así como de las plagas de roedores y artrópodos especialmente en el entorno de los cauces tanto en fase de obras como de funcionamiento.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad id o /csv](http://www.mad id o /csv) med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón



Resalta también la necesidad de un Plan de Gestión de Vectores donde contemplar la vigilancia de plagas y abordar la problemática de gestión de aguas residuales de urbanización La Hoya.

Dado los riesgos por radón recomienda la caracterización geológica y realización de fichas por unidades morfolitológicas, inventariar los puntos de captación de agua para consumo humano, establecer medidas preventivas de construcción para garantizar la estanqueidad del gas en el subsuelo, así como otras medidas para el control de la contaminación electromagnética en torno a las antenas de telefonía móvil y la red de transporte eléctrico.

Cita además diversos aspectos a incluir en las Normas Urbanísticas como es la exigencia básica de protección contra el radón en recintos cerrados de los edificios, la necesidad de informe sanitario vinculante ante nuevas conducciones de aguas de consumo de cierta longitud o ante nuevos depósitos de red, control de las especies que se planten en áreas ajardinadas con criterios alérgicos y de control de especies invasoras, de la necesidad de informe sanitario vinculante para el riego con aguas regeneradas y de la prohibición de acceso de mascotas a recintos de juego infantil.

También cita la necesidad implantación de Sistemas de Gestión de la Sanidad Ambiental Integral (SGSA) en residencias de mayores y, por último, la exigencia de cumplir los requisitos de autorización, regulación y control de las condiciones técnico-sanitarias para la ampliación del cementerio.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0944258812564550789480

- **El Área de Planificación y Gestión de Residuos**, en su informe de fecha 15 de junio de 2020, comunica la necesidad legal de remitir al promotor las instrucciones con los contenidos básicos en los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, que deberán realizarse en los ámbitos donde cambie el uso del suelo o aquellos que determine la Consejería competente.

El estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico y el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica. Se detalla el contenido que deben tener ambos estudios, los procedimientos de muestreo, resultado de análisis o forma de interpretación.

De demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).

- **El Servicio de Estudios Medioambientales de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, en su informe de fecha 27 de abril de 2020, tras repasar el contenido general del Plan procede con aquellos temas incluidos en el ámbito de sus competencias.

Comprueba la existencia de 4 cauces principales en el término de Valdemanco y, tras consultar el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), detecta que hay estudios específicos para el arroyo Albalá, que así mismo es zona de flujo preferente, que no consta ninguna zona de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI), pero que existen zonas de baja, media, alta y muy alta peligrosidad para el arroyo Albalá.

En cuanto al saneamiento, la red es mayoritariamente unitaria, y los vertidos, se gestionan a través del Canal de Isabel II, tienen destino la depuradora EDAR Bustarviejo y se vierten al arroyo Gargüera, teniendo el Canal de Isabel II una autorización de vertido.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitted and signed by:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación



Comprueba que el término municipal completo está incluido dentro de zona protegida por abastecimiento de modo que avisa que no se permitirán vertidos incontrolados en estas zonas sensibles.

Establece ciertas condiciones en caso de que los colectores se diseñen en el entorno de los cauces y la necesidad de instar la modificación de las autorizaciones de vertido en caso de superarse las actualmente concedidas.

A continuación, realiza múltiples consideraciones prácticas para que las actuaciones posteriores consecuencia del Plan General no afecten negativamente al dominio público hidráulico, así como indicaciones de carácter general relacionadas con autorizaciones, concesiones y otras relacionadas con la protección de las aguas subterráneas contra vertidos e infiltraciones.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el CSV: MA0091276FC14B042FC588C6661587712774

- La **Gerencia de Área Centro de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF**, en su informe de fecha 18 de mayo de 2020, pone de manifiesto el gran condicionante para el planeamiento que supone la vía férrea, que esta y las instalaciones anejas son dominio público y que, a pesar de que en este momento no están en servicio, a día de hoy no han sido desafectadas ni cuentan siquiera con declaración de innecesariedad, dejando abierta la posibilidad de que sea reactivada en un futuro.

Recuerda que, aunque la línea se encuentre actualmente cerrada deben respetarse las zonas de dominio público, protección y límite de edificación, quedando sujeta cualquier actuación a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y en su Reglamento.

Así mismo, la titularidad sobre estos terrenos, algunos de ellos incluidos en diversos ámbitos de Actuación, Unidades de Ejecución y Sectores, sean de dominio público o patrimoniales, obtenidos de modo oneroso, le permiten participar del aprovechamiento urbanístico según la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

También considera que la reclasificación de suelo rústico como urbano o urbanizable, dará lugar a obras de cerramiento a cargo del promotor del planeamiento, quien también deberá hacerse cargo de las obras en dominio público para evitar ruidos o vibraciones generados por el ferrocarril.

Como conclusión declara el informe como favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones expuestas.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp> utilizando el CSV: RM8KYR19GBYFJNQ9WG20W58G2C

- El **Departamento de Mantenimiento de Líneas de Red Eléctrica de España**, en su informe de 22 de abril de 2020, indica que en el ámbito de la actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica de España, S.A.U.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II).

- La **Dirección General de Patrimonio Cultural**, en su informe de fecha 10 de julio de 2020, indica su obligación legal de emitir informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o definitiva a los planes que afecten a los bienes del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico, resaltando que en el Avance del Plan hay tanto bienes incluidos en este Catálogo como otros de reconocido interés que no están en el mismo.

Establece una serie de documentos del Plan donde deberá hacerse referencia a todos los yacimientos documentados afectados. El Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica



contemplará las condiciones para que la protección sea compatible con el uso, debiendo definirse los usos compatibles y el régimen de obras.

Relaciona cinco bienes de interés concretos que deberán tener una protección urbanística específica y no una referencia al régimen de protección general.

En la referencia a la situación legal de ruina recomienda hacer mención al artículo 171.3 de la Ley 9/2001, que genera ciertas obligaciones a los propietarios.

En las fichas individuales del BIC se recomienda mencionar que cualquier actuación debe ser autorizada.

A un grupo de bienes relacionados se deberá asignar un grado de protección superior al A4 asignado para garantizar su conservación.

Se deberán incluir dos bienes recogidos recientemente en el Inventario de Patrimonio Histórico.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0907725064830565566298

- **El Área de Planeamiento del Canal de Isabel II**, en su informe de fecha 1 de septiembre de 2021, analiza los crecimientos previstos determinando una demanda estimada media de agua para consumo humano de 995,3 m<sup>3</sup>/día y de vertido de 815 m<sup>3</sup>/día, distinguiendo entre el Sector SEC-IND-6 "Polígono Industrial La Hoya" y el resto de crecimientos debido a la ubicación alejada del polígono industrial, que deberá abastecerse por sus propios medios y gestionar su propia depuración.

El abastecimiento se hará desde la ETAP de Pinilla y la depuración se hará en la EDAR de Bustarviejo.

Manifiesta que la capacidad de aducción, regulación, transporte y red de distribución principal actual es suficiente para atender los nuevos crecimientos previstos, adelantando los puntos de conexión para tres de los sectores, emplazando el resto al momento de aprobación definitiva del Plan.

En cuanto a la depuración considera que la EDAR de Bustarviejo no tiene capacidad suficiente por lo que deberá ampliarse y se deberán acometer obras para reducir los aportes de agua limpia que se dan actualmente en los colectores. Además, en los nuevos desarrollos la red de saneamiento deberá ser separativa y contar con sistemas de urbanos de drenaje sostenible o un tanque de laminación.

Informa que tanto la justificación de la existencia de recursos hídricos como la autorización de vertido, tanto de aguas regeneradas como de lluvia, es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Establece que en las Normas Urbanísticas debe señalarse que los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993 sobre vertidos líquidos industriales y que los terrenos donde se ubican infraestructuras básicas, presentes y futuras, deberán calificarse como Redes Supramunicipales o Generales de Infraestructuras Sociales y reflejarse en los planos de calificación.

Por otro lado, indica las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, recordando que el documento de Plan General deberá recogerlas como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales y además deberá grafiar sus Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP), recordando los anchos de estas y las condiciones de protección. Además, se considera que el documento deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras por razones de interés público, así como contemplar expresamente como uso compatible la posibilidad de construir





infraestructuras hidráulicas en cualquier tipo de suelo no urbanizable de especial protección. Además, considera que el Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

También establece que se deberán seguir las Normas Técnicas del Canal de Isabel II tanto para redes de abastecimiento como de saneamiento, lo cual deberá figurar en las Normas Urbanísticas, así como que los ámbitos tendrán que solicitar informe de viabilidad y puntos de conexión exterior.

Recuerda así mismo la necesidad de firma de un Convenio entre el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A. que, entre otras cosas, definirá la participación de los distintos ámbitos en los costes de ejecución de las infraestructuras hidráulicas.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo III).

- La **Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales**, en su informe de fecha 10 de mayo de 2022, asume el informe del Área de Conservación de Montes de la Subdirección General de Recursos Naturales, el cual comienza con un esquema donde aparecen las figuras de protección afectadas por el Plan, una descripción del objeto y las características de la planificación y una relación, no exhaustiva, de la legislación aplicable.

En el municipio se encuentran amplias superficies de terrenos que cumplen con el artículo 3 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid teniendo la consideración de terreno forestal, aunque deben tenerse en cuenta diversas exclusiones. También se deben tener en cuenta los 50 metros de protección de la Laguna de Valdemanco y los incluidos como montes preservados en el anexo de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

También menciona la clasificación como suelo no urbanizable de protección especial de los terrenos forestales sometidos a régimen forestal y la necesidad de compensación de cualquier disminución de suelo forestal establecidos por la citada ley.

Así mismo la Ley 7/1990 de Protección de Embalses y Zonas Húmedas obliga a clasificar como no urbanizable de protección especial las zonas húmedas catalogadas y su zona periférica de 50 metros.

También se encuentra dentro del término municipal cierto número de Hábitats de Interés Comunitario, algunos prioritarios, que son relacionados en el informe.

Por último, hace notar la existencia en gran parte del municipio del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, identificando las zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos y de Transición. En esta última se ubica todo el suelo urbano y urbanizable que propone el Plan. Todas las determinaciones del PORN se deberán tener en cuenta, destacando además algunos puntos del mismo, tales como destinar los suelos que fueran urbanizables aún sin desarrollar y con un 30% de fracción de cabida cubierta de vegetación arbórea a zonas verdes, la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes o la limitación de la edificación a dos alturas y bajo cubierta. Todos estos casos en zona de transición pues en zona de ordenación de los recursos las limitaciones son mucho mayores.

Con todo esto sacan unas conclusiones para incluir en el estudio ambiental estratégico:

- Deberán tenerse en cuenta todas las indicaciones de este informe y la normativa de aplicación.
- En la cartografía deberá representarse el humedal "Laguna de Valdemanco" incluyendo su entorno de protección.
- En el extremo sur del municipio hay una superficie cartografiada como monte preservado clasificada como SNUP-Industria Extractiva. Deberá justificarse la existencia de derechos mineros o la exclusión de esta superficie como monte preservado.



- Algunas parcelas concretas cuentan con vegetación arbórea con fracción de cabida cubierta superior al 30% y se clasifican en el nuevo Plan como suelo urbanizable, la que en el planeamiento anterior era SNUP deberá seguir siéndolo, la que era Suelo Apto para Urbanizar deberá adscribirse a Zonas Verdes o Sistema General de Espacios Libres.
- Hay varias zonas a clasificar como Urbano o Urbanizable que pueden considerarse terreno forestal por lo que se deberá calcular adecuadamente la superficie objeto de reforestación compensatoria y justificar la disponibilidad de terrenos para ella. La desclasificación de "La Hoya" como Suelo Apto para Urbanizar habrá de tenerse en cuenta.
- Deberá incluirse un apartado específico dedicado a los Hábitats de Interés Comunitario analizando el grado de destrucción o deterioro que pueda producirse, el estado de conservación y su influencia en la conectividad ecológica.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1277884927602763394257

En base a los informes recibidos y al análisis técnico del expediente, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, señala una serie de aspectos de carácter relevante en cuanto a las afecciones del Avance de la Revisión del PGOU de Valdemanco.

Por un lado detecta una serie de deficiencias, que deberán subsanarse en las siguientes fases, tales como que el Documento Inicial Estratégico presenta una cierta confusión entre los límites del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama y los del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, algunas diferencias en las superficies del Suelo Urbanizable, que no queda claro si se delimitan 5 o 7 Áreas Homogéneas, que hay discrepancias en si la Unidad de Ejecución UE-7 pertenece al Área Homogénea 6 o al 4, que la Unidad de Actuación AA-4 tiene como objetivo facilitar la construcción de una residencia de mayores (en un lugar donde ya se intentó mediante la modificación puntual de la UE 2.2 de las NN.SS. que fue finalmente anulada) y sin embargo ese uso no está contemplado en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas, Ordenanza AH-4 a la que pertenece, que tanto el plano de clasificación como el de afecciones deberían aportarse en una sola hoja, o que los espacios naturales de protección, además de en su plano individual, deberían reflejarse también en el plano de los bienes protegidos.

Por otro lado, la participación pública en la consulta del documento de Avance, destacando los principales puntos incluidos en los once informes recibidos, e insta al Ayuntamiento a elaborar el estudio ambiental estratégico considerando el presente documento de alcance, las sugerencias aportadas por los organismos participantes, así como el contenido estipulado en el anexo IV de la Ley 21/2023, de 9 de diciembre. Teniendo en cuenta ese estudio ambiental estratégico deberá elaborar la versión inicial del Plan General y someterle a trámite de información pública y a consulta de Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, para lo que se facilita un listado mínimo de organismos a consultar.

Tomando en consideración los informes recabados y las alegaciones formuladas elaborará la propuesta final del Plan General que remitirá a la actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, junto con el estudio ambiental estratégico, el resultado de los informes, la información pública y las consultas, así como el documento resumen donde se integren los aspectos medioambientales en la propuesta final.

Además, da unas pautas sobre la información a aportar en la siguiente fase, como aportar un resumen de los motivos de la selección de alternativas y descripción de cómo se hizo la evaluación, justificación de la pérdida de valores en aquellos terrenos con protección en el planeamiento vigente que pierden ahora dicha protección o estudio de las razones por las que no se desarrollaron algunos ámbitos del planeamiento vigente.

El informe plantea también una serie de protecciones específicas a tener en cuenta:

- Protección del medio natural, en la que relaciona alguna de las consideraciones del informe del Área de Conservación de Montes, tales como aquellas referidas a los embalses y

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



humedales protegidos, a los hábitats de interés comunitario o al PORN de la Sierra de Guadarrama.

- Protección de otros elementos naturales como el paisaje, estableciendo la necesidad de establecer en la normativa urbanística normas para eliminar o minimizar el impacto, uso de modelos constructivos tradicionales, diseño cromático de las estructuras o uso de criterios paisajísticos en el diseño de viales.
- Protección frente a inundaciones, mencionando algunos de los temas relacionados en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, como el análisis de la incidencia de las avenidas extraordinarias o la delimitación de las distintas zonas de dominio público hidráulico y las actuaciones en las mismas.
- Protección de cauces y recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas, donde destaca los temas incluidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo que tratan de eliminar la posibilidad de contaminación de aguas subterráneas y superficiales.
- Condiciones para la Ordenación General, donde exige el traslado al documento que será objeto de aprobación inicial de las prescripciones del informe de tal índole.
- Condiciones para la Ordenación Pormenorizada, especialmente referidas al tratamiento de las visualizaciones del límite del núcleo urbano, el manejo de las alturas de edificación y los tipos edificatorios.
- Valoración de riesgos de protección civil y protección de la salud de la población, destacando los riesgos por incendios forestales, por exposición al radón, por la proliferación de plagas, por partículas, polvo y ruido y protección a la población de la tercera edad, donde desglosa parte de los informes del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y del Área de Sanidad Ambiental.
- Condiciones para las infraestructuras ferroviarias, de carreteras, eléctricas, de telefonía y protección frente a la contaminación electromagnética, en los que toma en consideración los informes del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de la Dirección General de Carreteras, del Área de Sanidad Ambiental, así como el 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.
- Condiciones para las zonas verdes, donde incluye la necesidad de diferenciar áreas de ocio de áreas de protección, la necesidad de cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, la alternancia de especies vegetales para disminuir plagas, la elección de especies de bajos requerimientos hídricos y la limitación por normativa de pavimentos impermeables.
- Protección de las vías pecuarias, donde dirige a la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias estatal, a la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y al Decreto 7/2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- Protección del Patrimonio Cultural, donde se refiere al Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Protección frente a la contaminación atmosférica, estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, exigiendo la incorporación al Documento de Plan General de un estudio de las afecciones del planeamiento sobre el cambio climático, considerando las afecciones de los usos del suelo, la movilidad sostenible intramunicipal y con otros municipios, el estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano, y la descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático. Teniendo en cuenta la Ley 7/2021 de Cambio Climático se calculará la huella de carbono, así como un plan de reducción y otro de compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



- Protección frente a la contaminación acústica, donde establece una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico, tales como incluir en el documento de Aprobación Inicial un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento de la legislación vigente, incluyendo un análisis acústico de las alternativas, la adecuación acústica de la alternativa elegida, la caracterización acústica del estado preoperacional, conflictos acústicos, afecciones y servidumbres del transporte. Para esto se deberá realizar una zonificación acústica con áreas acústicas según el uso predominante del suelo y una evaluación de la contaminación acústica con sus correspondientes mapas de ruido en situación pre y postoperacional, estudio del cumplimiento de los valores, delimitación de zonas de servidumbre acústica y si es necesario medidas correctoras o preventivas.
- Protección frente a la erosión, estableciendo pautas de gestión del terreno forestal.
- Deberá realizarse un estudio sobre calidad de suelos tal como se hace constar en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- En cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid deberá incorporarse un estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, debiendo quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento y la previsión de terrenos para ubicar un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y especiales (punto limpio) o la justificación de no ser necesario. Deberá cumplirse además lo previsto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos, el Plan regional de Residuos de la Comunidad de Madrid y el Programa Estatal de Prevención de Residuos.
- Protección del medio nocturno teniendo en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética".
- Medidas tendentes al ahorro energético teniendo en cuenta el Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, el Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020 y el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.
- Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable donde incluye medidas a adoptar en zonas verdes y en edificios de viviendas.
- En las Normas Urbanísticas deberán reflejarse los requisitos legales y recomendaciones incluidos en el informe del Área de Sanidad Ambiental. Se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente". En las fichas se recogerán todas las medidas medioambientales expresadas en este informe.
- Incluirá un Estudio de Vigilancia Ambiental con las medidas para disminuir los efectos ambientales negativos, así como para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería, de modo que se asegure el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución.

## 5.- ANÁLISIS:

El presente análisis se circunscribe al marco señalado para la formación y avances de planeamiento que establece el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 5.1.- Población y vivienda.

El Avance analiza la evolución de la población desde 1999 hasta 2018 (últimos datos disponibles en el momento de la redacción) y realiza una proyección hasta el año 2039. Esta proyección estima una población total de **1.231** habitantes para el año 2039, es decir **304** más que en el momento de realizarla.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



Si comparamos la estimación planteada en el Avance con una estimación basada en un incremento poblacional de 20 habitantes por año<sup>7</sup>, y extrapolamos este ratio hasta el año 2039, la estimación de la población sería del en torno de los 1.375 habitantes, lo cual sería algo superior a la estimada inicialmente por el Avance.

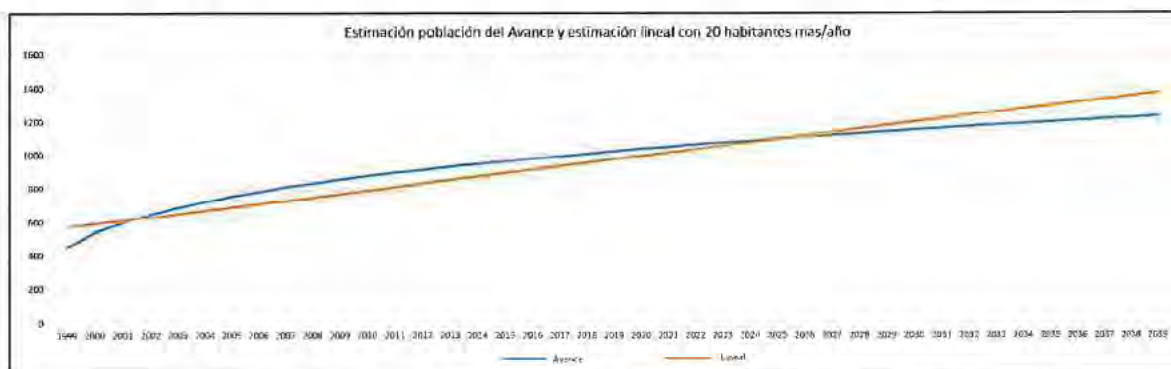


Figura 20. Proyección de población del Avance y proyección lineal 20 hab/año.

Fuente: Avance y elaboración propia.

En cualquier caso, considerando la variabilidad e incertidumbre que llevan asociadas este tipo de metodologías, se considera adecuada la planteada por el Avance.

Por otro lado, teniendo en cuenta una media de 2,4 personas por hogar, el Avance considera una necesidad de **127** nuevas viviendas principales<sup>8</sup>.

Dado que la vivienda secundaria en Valdemanco, en el último Censo de Población y Vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística el 2011, representaba el 64% de las viviendas habitadas, el Avance plantea que este porcentaje se puede mantener en el tiempo. Con lo cual se necesitan **226** viviendas<sup>9</sup> más para satisfacer la necesidad de segunda residencia.

El total de viviendas asciende a **353** viviendas<sup>10</sup>. Pero dado que hay suelo vacante para **89** viviendas (solares vacantes), se necesita finalmente crear suelo para al menos **264** nuevas viviendas<sup>11</sup>.

En todo caso, dada la antigüedad de los datos existentes, sería conveniente que el Ayuntamiento se planteara hacer un estudio sobre la ocupación de vivienda en el municipio en la actualidad.

En cuanto a la oferta de suelo para uso residencial se debe partir de que el Avance no informa de dónde se ubican los 89 solares vacantes mencionados unos párrafos atrás. Debe entenderse que es en el Suelo Urbano Consolidado, pero no está claro si es en este tipo de suelo excluyendo o sin excluir los 10 Ámbitos de Actuación definidos. En cualquier caso, el Avance habla de 34 viviendas en 9 de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado (se excepciona el AA-4 por ser de uso dotacional), pero no se especifica si esa capacidad es vacante o es la total de los ámbitos (Ver figura 15 de este informe). Del examen de la ortofotografía aérea de 2022 y su comparación con la cartografía catastral se deduce que se trata de parcelas totales, aunque hay ligeras diferencias en el número de parcelas. También se constata la existencia de 18 viviendas construidas, con lo cual aún queda capacidad para 16 viviendas en estos ámbitos.

Considerando que la oferta nueva es la que se creará con el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado (176 viviendas) y el Suelo Urbanizable Sectorizado (117 viviendas) se dispondrá de suelo para **293 viviendas**, lo cual es ligeramente superior a las 264 nuevas viviendas necesarias.

<sup>7</sup> Nota metodológica. Las series de población entre los años 1996 (515 habitantes) y 2021 (1.012 habitantes) se generan con datos del INE. El cálculo efectuado es el siguiente:  $(1.012 - 515) / 25 = 19,88$ . Finalmente, se redondea al alza y obtenemos una ratio de 20 habitantes por año.

<sup>8</sup> Resultado de la siguiente operación:  $304 / 2,4 = 127$  viviendas. Se redondea al alza.

<sup>9</sup> Resultado de la siguiente operación:  $353 \times 64\% = 226$  viviendas. Se redondea al alza.

<sup>10</sup> Resultado de la siguiente operación:  $127 + 226 = 353$  viviendas.

<sup>11</sup> Resultado de la siguiente operación:  $353 - 89 = 264$  viviendas nuevas.



Por otro lado, en ningún documento del Avance se menciona el número de viviendas que deban gozar de algún tipo de protección pública, excepto en el Documento Inicial Estratégico, en el que, de modo indirecto, al tratar de las necesidades de agua para el consumo humano en los sectores de Suelo Urbanizable (cuadro en página 58 y 201) se menciona la previsión de 35 viviendas protegidas.

Por lo tanto, en las sucesivas fases de aprobación del Plan se deberá dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con el actual artículo 38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A este respecto, la Ley 6/1997 de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid establece un tamaño máximo para las viviendas de protección pública de 150 m<sup>2</sup> construidos. El Decreto 74/2009 que aprueba el Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece que este máximo de 150 m<sup>2</sup> será para el caso que la vivienda esté destinada a familia numerosa, siendo de 110 m<sup>2</sup> en caso contrario y con una excepción para el caso de la vivienda para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, cuya superficie máxima será de 80 m<sup>2</sup>.

## 5.2.- Clasificación.

El Avance clasifica todo el término municipal en Suelo Urbano, con las categorías primarias de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable, con la única categoría de Sectorizado y Suelo No Urbanizable de Protección, con 13 categorías.

El Avance propone en el Suelo Urbano Consolidado 10 ámbitos de actuación necesarios para dotar al suelo del grado de urbanización adecuado, mientras que en el Suelo Urbano No Consolidado se definen 9 unidades de ejecución con el objeto de dar continuidad a la malla urbana creando un núcleo compacto. Ocho de ellas tienen uso principal residencial. En las Fichas de estas últimas se define que todas ellas necesitan para su desarrollo proyectos de reparcelación y de urbanización, necesitando, además, la UE-4 de Plan Parcial.

En cualquier caso, se deberá justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el actual artículo 14 de la LSCM.

Asimismo, el Avance establece 13 categorías de Suelo No urbanizable de Protección, 6 de ellas atendiendo a la legislación sectorial y 7 por criterios de planeamiento.

Las que corresponden a legislación sectorial son:

- Vías pecuarias.
- Forestal.
- Cauces y Riberas.
- Arqueológica.
- Embalses y Humedales.
- Infraestructuras.

Las que corresponden a planeamiento son:

- Entorno Urbano.
- Dehesa tradicional.
- Cultural.
- Ganadera.
- Natural.
- Paisajística.
- Industria extractiva.

La superficie total de Suelo No Urbanizable de Protección asciende a 17.015.599 m<sup>2</sup>, sin embargo, la suma individual de la superficie de las 13 categorías supone 17.139.259 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 123.660 m<sup>2</sup> debido a la superposición entre categorías. Esta superposición sobre otras categorías se da en categorías claramente lineales, es decir Vías Pecuarias, Cauces y Riberas e Infraestructuras.



En las Normas Urbanísticas del Avance, en adelante NN.UU., en su Título Décimo regula las "Normas particulares para el suelo no urbanizable de protección".

A este respecto, y en cuanto al régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable de Protección que prevea el Plan, se deberá justificar el cumplimiento de los artículos 28 y 29 de la LSCM.

Asimismo, en el artículo 64 de la LSCM se determina la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones del Plan por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

En beneficio de una mayor facilidad de gestión futura de las autorizaciones, tanto de uso como de actuaciones específicas, debería plantearse la posibilidad de reducción del número de categorías mediante, por ejemplo, la agrupación de varias categorías con usos similares en una sola.

### 5.3.- Áreas Homogéneas.

La Memoria de Ordenación, en su apartado 8.1 define 7 Áreas Homogéneas, a saber:

- AH-1: Casco Antiguo
- AH-2: Ensanche Casco
- AH-3: Urbanización Compacta
- AH-4: Urbanización Unifamiliar
- AH-5: Comercial
- AH-6: Dotacional
- AH-7: Zonas Verdes

El Plano de Ordenación PO-4 repite esta misma clasificación. En todo caso, las áreas homogéneas 6 y 7 deberán justificar su delimitación en los términos previstos en el artículo 37 de la LSCM.

Por otra parte, se comprueba que en las fichas sólo se definen las 5 primeras Áreas Homogéneas de la anterior lista, estando además grafiadas en los correspondientes planos de modo acorde con lo estipulado por la LSCM.

Del mismo modo, en los artículos dedicados a regular las "ordenanzas" en las NN.UU. (artículos del 150 al 157), los nombres de las primeras 5 ordenanzas se corresponden con las primeras 5 Áreas Homogéneas, mientras que los 3 siguientes son Dotacional, Zonas Verdes e Industrial. Por lo tanto, deberá aclararse esta discrepancia entre los distintos documentos que integran el Avance (plano PO-4, apartado 8.1 de la Memoria de Ordenación y artículos 150 al 147 de las NN.UU.).

Por otro lado, se comprueba que en la superficie que forma el Área Homogénea 5 Comercial en la actualidad no hay más que tres edificaciones que corresponden aparentemente a viviendas unifamiliares, todas ellas con acceso directo a la carretera M-610.

Para clasificar toda la superficie del Área como Suelo Urbano Consolidado deberán cumplir todas las parcelas con los requisitos establecidos en el artículo 14.1 de la LSCM, prestando especial atención al acceso por vía urbana municipal.

Se deberá justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo.

### 5.4.- Redes.

El artículo 36.5 de la LSCM (tanto antes como después de su modificación por la L11/2022) determina que para satisfacer las necesidades sociales actuales y potenciales se deberá establecer un sistema de redes generales al que se adscribirá el suelo obtenido de la siguiente cesión: *"por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto"*.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



Del mismo modo el artículo 36.6 de la LSCM establece que: *"El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

*a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

*b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados."*

Tomando como referencia los datos de edificabilidad (ver figura 16 de este informe) del Suelo Urbano No Consolidado, los 41.687 m<sup>2</sup> de edificabilidad deberían dar lugar, en función del estándar del artículo 36.6 de la LSCM, a la cesión de 8.337,4 m<sup>2</sup> para redes generales y 12.506,1 m<sup>2</sup> para redes locales, lo que hace un total de 20.843,5 m<sup>2</sup>. Sin embargo, según el Avance, se ceden solamente 17.264 m<sup>2</sup>. El Avance no hace distinción entre redes generales y locales por lo que se deberá solventar esta cuestión, justificando que se cumplen los estándares urbanísticos regulados en la LSCM.

Además, las parcelas catastrales que forman la UE-7, donde se ubica el antiguo cementerio, son de propiedad municipal, con lo cual no deben computar ni en cuanto a edificabilidad ni en cuanto a cesión al tratarse de un suelo ya obtenido.

Con respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado ocurre algo similar. Por lo tanto, el Avance deberá justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos en el artículo 36 de la LSCM.

Finalmente, uno de los objetivos de la nueva ordenación previstos en el Avance es la obtención de suelos para nuevos equipamientos, por lo que deberá acreditarse y justificarse este objetivo en el Plan justificando el cumplimiento del artículo 36 de la LSCM.

### **5.5.- Otras consideraciones.**

El Sector SUZS IND 6, sucesor del SAU-4 de las Normas Subsidiarias, no cuenta con un sistema de depuración unificado. En el Documento Inicial Estratégico, en el apartado 7.2.9 se establece la necesidad de conexión a la red de saneamiento y depuración de las zonas de expansión industrial. Además, en los apartados 9.13 y 9.14 se recalca esta necesidad por la afección que produce y puede producir a las aguas superficiales, a los suelos y al acuífero. Por último, en el apartado 8.2 se establece que *"deberá ser el planeamiento de desarrollo el que a través de un Plan Parcial dé solución al saneamiento en esa zona"*.

En la Memoria de Ordenación no se contempla la implantación de este sistema de depuración.

En cualquier caso, tanto si se implanta un sistema de depuración propio para el sector como si se establece un emisario que conecte con el saneamiento municipal (necesitado de un sistema de bombeo por la diferencia de cota y de pretratamiento para cumplir con los requisitos establecidos por la Ley 10/1993 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid), el coste puede ser tan elevado que haga inviable el desarrollo del Sector. Por lo tanto, debe tenerse en cuenta en las siguientes fases del Plan General la viabilidad económica de la operación.

En la memoria del "Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable" deberá incluirse el establecimiento de una estrategia para evitar que aumente el número de las mismas.

Las Unidades de Ejecución 1, 2 y 6 para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado ocupan terrenos correspondientes a 2 Áreas Homogéneas distintas, con diferentes edificabilidades,





densidades, tamaños mínimos de parcela e incluso diferentes frentes mínimos de parcela. En el Avance se propone que estas unidades de ejecución se desarrollen mediante un proyecto de reparcelación y otro de urbanización. Debido a estas circunstancias, la gestión de estas unidades de ejecución puede ser complicada.

Finalmente, y en cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la LSCM.

## 6.- CONCLUSIONES:

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de la aplicación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

- Adecuar el PGOU de Valdemanco al sistema de redes públicas previsto en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Justificar que los suelos clasificados como Suelos Urbanos No Consolidados cumplen con los requisitos del artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Justificar que el Área Homogénea 5, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 14 para esta categoría de suelo.
- La clasificación de Suelos No Urbanizables Protegidos del PGOU de Valdemanco, deberá justificar el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección previsto en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Revisar e identificar el suelo vacante, así como cuantificar la capacidad de los nuevos suelos de uso residencial.
- El PGOU de Valdemanco, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en 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, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del "Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco". Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valdemanco, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



**Índice de Anexos que acompañan al presente informe**

		Página
Anexo I	Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid	43
Anexo II	Informe del Departamento de Mantenimiento de Líneas de Red Eléctrica de España	48
Anexo III	Informe del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II	49

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Ref: 10/213946/9/20

Exp: 10-UB2-00047.4/2020

SIA: 20/047

**CONSULTA LEY 21/2013 EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL  
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMANCO**

<b>Municipio</b>	Valdemanco
<b>Unidad de Origen</b>	Área de Planificación y Gestión de Residuos
<b>Unidad de Destino</b>	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

El presente informe se realiza en contestación a la solicitud presentada mediante Nota Interior de fecha 15 de abril de 2020 por parte del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Analizado el documento presentado cabe señalar lo siguiente:

La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Deberá remitirse al Promotor el documento de instrucciones adjunto, relativo a los contenidos básicos que deben incluir los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

Madrid, a 15 de junio de 2020

JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
 Y GESTIÓN DE RESIDUOS

TÉCNICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
 Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por:

Firmado digitalmente por:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

## ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

### 1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero.

### 2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

**Fase I:** En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

**Fase II:** En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la

2

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitted by Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/csv](http://www.madrid.es/csv)  
 mediante el siguiente código de verificación





situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

### 3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

#### 3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

#### 3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos,





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

se distinguirán:

- Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;
  - Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
  - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
  - + Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

#### 4. Publicaciones de consulta

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

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

4





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- *"Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos"*. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.





Grupo Red Eléctrica

Madrid, 22 de abril de 2020

**Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad**  
**Área de Análisis Ambientales de Planes y Programas**  
**Comunidad de Madrid**  
 C/ Alcalá, 18, 3ª planta  
 28014 Madrid

Asunto: Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valdemorco. Exped.: ID-1182-00047.4/2020.

Ref.: N/1/20-0254

Exped.: T11.20045

Muy señores nuestros:

En contestación a su escrito de fecha de registro de salida 16 de abril del 2020 y nº 10/025612.3/20, mediante el presente le indicamos que en el ámbito de la actuación reflejada en el asunto, no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica de España, S.A.U.

Lo que se le traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

*P.A.*

Fdo.:

Jefe del Departamento de Mantenimiento de Llamas

Nota: -Por favor indique en su escrito nuestra referencia.

Pl. del Conde de los Castros 177  
 28109 Madrid (España) *Madrid*

Tel. 91 850 86 00 / 20 12  
 Fax 91 850 45 42 / 20 17  
 www.ree.es

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA S.A.U. I.F. 4-8336638  
 RED BPO MERCANTIL DE MADRID. C.I.F. 28097  
 R.E. 10188. NÚMERO DE C.I.F. 4-14-8336638

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad d o /esv](http://www.mad d o /esv)  
 med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón





**D. Mariano Oliveros Herrero**  
**Subdirector General de Evaluación Ambiental**  
**Estratégica y Desarrollo Sostenible**  
**Dirección General de Descarbonización y**  
**Transición Energética**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y**  
**AGRICULTURA**  
 C/Alcalá, 16  
 28014 Madrid

**Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco (Madrid).**

**SIA: 20/047**

**10-UB2-00047.4/2020**

**EXP: 2020\_EXP\_000004381**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000104049, por el que solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, así como de informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco, se informa lo siguiente:

**Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura:**

Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco, de fecha marzo de 2019:

Documento de Avance

Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental

- Vol 1. Memoria de información
- Vol 2. Planos de información
- Vol 3. Memoria de ordenación
- Vol 4. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- Vol 5. Normativa urbanística
- Vol 6. Fichas de ordenación y gestión
- Vol 7. Catálogos de bienes protegidos
- Vol 8. Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable
- Vol 9. Planos de ordenación
- Vol 10. Planos de infraestructuras

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid  
 www.canaldeisabelsegunda.es



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en www mad d o s/esv med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón





#### Antecedentes:

- *Convenio para la Gestión de los servicios del abastecimiento y saneamiento entre el Ayuntamiento de Valdemanco y el Canal de Isabel II, de fecha 9 de junio de 2000.*
- *Adenda al Convenio para la Gestión de los servicios del abastecimiento y saneamiento entre el Ayuntamiento de Valdemanco y el Canal de Isabel II, de fecha 9 de junio de 2000.*
- *Estudio de Diagnóstico y Plan Director del sistema de colectores y emisarios de Bustarviejo y de la red de drenaje urbano del municipio de Bustarviejo, redactado por Canal de Isabel II, S.A. en agosto de 2013.*

#### Respecto a la validez del presente Informe:

Se señala que se informa en relación con las propuestas planteadas en el documento de Avance que se ha remitido, propuestas que podrán sufrir modificaciones a lo largo de las sucesivas aprobaciones de cara a la aprobación definitiva, y, por consiguiente, todas las consideraciones que se recogen en el presente Informe se irán ajustando en los posteriores Informes que se vayan emitiendo.

#### Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del PGOU de Valdemanco:

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemanco, que ahora se informa, plantea diez ámbitos de actuación para uso residencial en suelo urbano consolidado, ámbitos AA-1 a AA-10, nueve unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, UE-1 a UE9, todas residenciales menos la UE-7 que se destina a usos dotacionales, y seis sectores en suelo urbanizable sectorizado, tres de ellos con uso global residencial, sectores SEC-RES-1 "Arroyo de Albalá I", SEC-RES-2 "Arroyo de Albalá II" y SEC-RES-3 "El Lanchar", dos para equipamientos, SEC-DOT-4 "Castillejo" y SEC-DOT-5 "Cementerio", y por último el sector SEC-IND-6 "Polígono industrial La Hoya" para uso industrial en la zona de la Hoya, junto a la carretera M-610 y que coincide con el sector SAU-4 de las NN.SS vigentes.

La edificabilidad residencial total propuesta en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y en suelo urbanizable sectorizado asciende a un total de 87.000 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, de los que 20.897 m<sup>2</sup> edificables se localizan en suelo urbano consolidado, 40.079 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbano no consolidado y 26.024 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbanizable sectorizado. El número total de viviendas previsto en el Avance es 327 viviendas, de las cuales 34 se encuentran en suelo urbano consolidado, 176 en suelo urbano no consolidado, y 117 en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, se propone una superficie estimada de suelo destinado a terciario, dotacional e industrial de 22.475 m<sup>2</sup> edificables, 1.510 m<sup>2</sup> en suelo urbano consolidado, 1.609 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y 19.356 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado, así como 2.354 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

Página 2 de 15

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emisión y validación

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/sv](http://www.madrid.es/sv) mediante el siguiente código de verificación





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

De acuerdo con los datos de crecimiento propuestos y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012. Mod.2020), la demanda media estimada para todos los desarrollos previstos en el Avance es de 995,3 m<sup>3</sup>/día (11,52 l/s), de los que 210,6 m<sup>3</sup>/día (2,44 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado, 380,7 m<sup>3</sup>/día (4,41 l/s) corresponden al suelo urbano no consolidado y 404 m<sup>3</sup>/día (4,68 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta 7,31 l/s, 12,05 l/s y 12,60 l/s, respectivamente.

Desglosando por zonas de abastecimiento se tiene:

- Sectores y ámbitos casco urbano: 929,1 m<sup>3</sup>/día
- Sector SEC-IND-6 "Polígono Industrial La Hoya": 66,2 m<sup>3</sup>/día

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 41 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012.Mod.2020). Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

#### En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

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

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

#### En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Valdemanco se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A., desde la ETAP de Pinilla, a excepción de la zona de La Hoya que se abastece con recursos propios.







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 Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., 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. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

#### Respecto al riego de zonas verdes públicas:

En las Normas Urbanísticas del Plan General 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.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las *Normas para Redes de Abastecimiento* de Canal de Isabel II (2012.Mod.2020), siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

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

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

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales, respecto a la situación actual, generadas por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Valdemanco, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), es de 815 m<sup>3</sup>/día, de los que 169 m<sup>3</sup>/día corresponden al suelo urbano no consolidado, 316 m<sup>3</sup>/día al suelo urbano no consolidado y 330 m<sup>3</sup>/día al suelo urbanizable sectorizado.

Desglosando por zonas de vertido se tiene:

- Sectores y ámbitos casco urbano: 760 m<sup>3</sup>/día
- Sector SEC-IND-6 "Polígono industrial La Hoya": 55 m<sup>3</sup>/día





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

En la actualidad, los vertidos del municipio de Valdemanco se depuran junto con los vertidos del municipio de Bustarviejo en la EDAR de Bustarviejo, ubicada en el término municipal de Bustarviejo y gestionada por Canal de Isabel II, S.A. Esta EDAR no dispone de capacidad suficiente para tratar los vertidos generados tanto por los nuevos desarrollos que contempla el Avance del Plan General de Valdemanco como los generados por el techo de los planeamientos vigentes de ambos municipios.

Por otro lado, la EDAR recibe un aporte considerable de infiltraciones de aguas limpias que incrementa notablemente el caudal de entrada en la EDAR, superando el caudal máximo admisible en dicha instalación.

Por tanto y con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el municipio de Valdemanco así como los correspondientes a los techos de planeamiento de los dos municipios afectados, será necesario, por un lado, realizar una ampliación de la EDAR de Bustarviejo según las necesidades de planeamiento, y por otro, acometer las obras necesarias para reducir los aportes de agua limpia en los colectores del Sistema Bustarviejo.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación del Sistema de Depuración y de la reducción del caudal infiltrado y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Bustarviejo, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

#### Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

Las redes de saneamiento para los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Valdemanco deberán ser preferentemente de tipología separativa.

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 alcantarillado 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.

Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto*





638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos de urbanización de las actuaciones deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

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

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

Por otro lado, Canal de Isabel II, S.A. redactó en agosto de 2013 el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director del sistema de colectores y emisarios de Bustarvieja y de la red de drenaje urbano del municipio de Butarvieja*, en el que se preveían las actuaciones de remodelación del aliviadero y EBAR de Valdemanco (SIS\_BUS\_P2\_05), así como la ampliación de un tramo del colector A2 (SIS\_BUS\_P2\_06), que deberán estar ejecutadas y puestas en servicio los tramos necesarios antes de la incorporación de los nuevos vertidos planteados. Así mismo, se informa que se ha iniciado la redacción de un nuevo *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de drenaje urbano en el municipio de Valdemanco* que sustituirá al redactado igualmente en agosto de 2013, por lo que en las sucesivas tramitaciones del planeamiento se irá informando de las actuaciones necesarias adicionales a realizar que se planteen en el mismo.

En cuanto al sector industrial SEC-IND-6 "Polígono industrial La Hoya" al estar alejado de la red del casco urbano, no podrá conectarse al Sistema Integral de Saneamiento, por lo que deberá resolver su saneamiento de forma independiente y mediante gestión privada.

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los Proyectos de urbanización deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y ser remitidos a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Por otro lado, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A, requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Por último, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Valdemanco, 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*.





#### En cuanto 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, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Valdemanco, 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 Plan General.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria de Conducción A2 de diámetros 300 y 200 mm, la Estación Elevadora Valdemanco-Bustarviejo y el Depósito Nodriza (elevadora) y como infraestructuras básicas generales las arterias de conducción A2 de diámetros 100 y 150 mm y los depósitos Nuevo Depósito de Valdemanco, Depósito de Valdemanco y Depósito de Valdemanco (municipal).

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales el emisario A3 del Sistema Bustarviejo y como infraestructura general el colector A1 del mismo sistema, según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

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

En el término municipal de Valdemanco existen las siguientes 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:

- Abastecimiento:
  - o Arteria Conducción A2 Ø 300 mm.
  - o Tubería Aducción Transporte Ø 300 mm.
  - o Depósito Valdemanco 1.
  - o Depósito Valdemanco 2.
  - o Depósito Valdemanco Nuevo.
  - o Depósito Valdemanco (Nodriza Elevadora).
  - o Elevadora Valdemanco.
- Saneamiento:
  - o Emisario A-3 Sistema Bustarviejo por Decreto 170/98 Ø 450 mm.
  - o Colector A-1 Sistema Bustarviejo por Decreto 170/98 Ø 200 mm.

Se adjunta documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a esta Empresa Pública, a la atención de la **Ventanilla Única de Atención a Promotores**.











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.

En caso de que se precise mayor información de las referidas Infraestructuras, la misma se podrá solicitar a Canal de Isabel II.

El cuerpo normativo del documento de Plan General de Valdemanco 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. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del documento de Plan General un artículo que establecerá el obligado cumplimiento de las normas técnicas para redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del documento de Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá 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.

En el término municipal de Valdemanco existen suelos obtenidos onerosamente mediante expropiación forzosa por Canal de Isabel II, actualmente adscritos a esta Empresa Pública. En consecuencia y de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y en función de su Interpretación jurisprudencial (por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008, 3 de junio de 2009 y 29 de enero de 2010) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, procede que la sociedad Canal de Isabel II participe en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, para lo que deberá ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución del ámbito urbanístico. El documento de Plan General no podrá contener ninguna determinación que comporte la exclusión de los titulares de terrenos demaniales existentes de su participación en la equidistribución de beneficios y cargas correspondiente a los ámbitos urbanísticos sujetos a actuaciones integradas en que aquellos se encuentren, pues resultaría contraria a lo dispuesto en los apartados 4 y 7 del artículo 39 y 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *"la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán*





notificarse a la Administración titular de las mismas". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II.

**Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:**

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

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

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, S.A."*

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012. Mod. 2020), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020) y por las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2020).

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

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, 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 las ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y los 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.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe

Página 12 de 16

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitted and signed by

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/csv](http://www.madrid.es/csv) mediante el siguiente código de verificación





correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/98 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 ámbito, 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 sectores 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 Sector.

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

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





del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.*

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Valdemanco, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Valdemanco.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado deben 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.

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

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II, S.A., a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.

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

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

**JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO**

Página 14 de 10

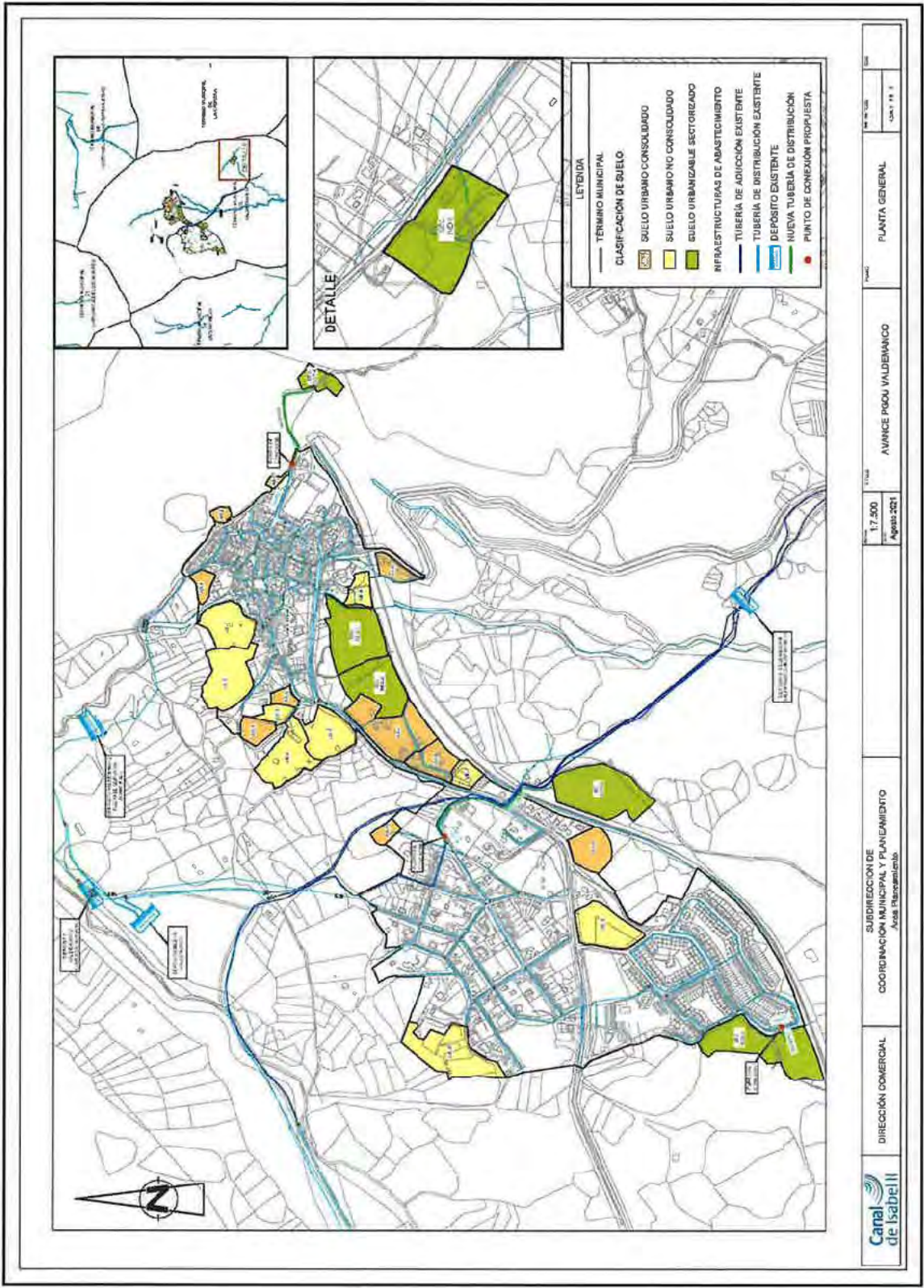
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emisión y validada por

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/sv](http://www.madrid.es/sv) mediante el siguiente código de verificación







	DIRECCIÓN COMERCIAL	SUBDIRECCIÓN DE COORDINACIÓN MUNICIPAL Y PLANEAMIENTO <small>Áreas Representativas</small>	Escala: 1:7.500 Agosto 2021	Proyecto: AVANCE PROU VALDEMARCO	Planta: PLANTA GENERAL
	Hoja: 64 de 64				

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

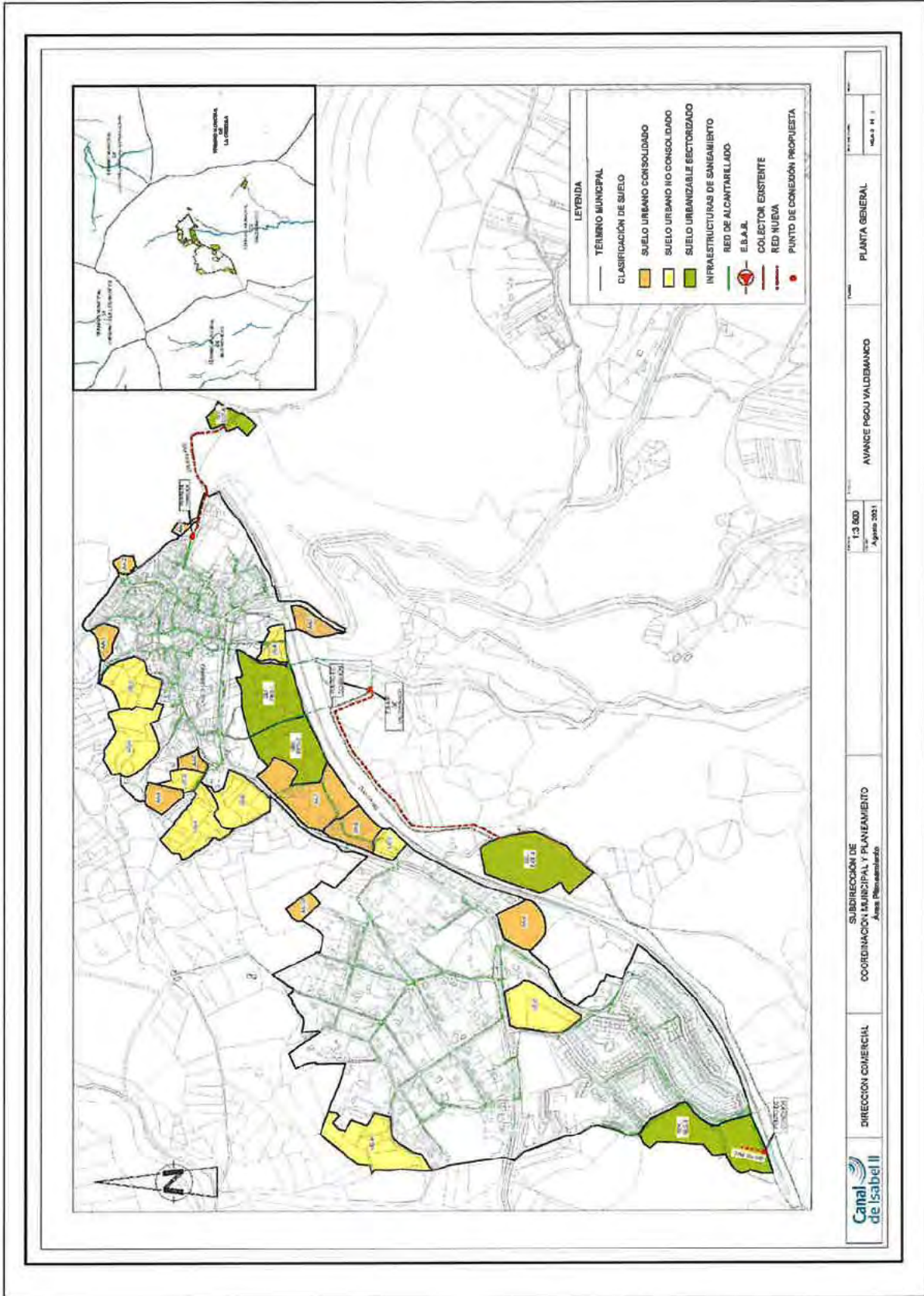
MOD. 41. UNE A-4

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad.d.o.es/v](http://www.mad.d.o.es/v) med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón







COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

MOD. 41. UNE A-4

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad d o /esv](http://www.mad d o /esv) med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón





Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo de 295, Folio de 16, Sección de Sociedades, inscripción número 1.111.111.111. Domicilio: Madrid, España. CIF: B08042013. Servicio al Cliente: 911 111 111. www.canal2.es

**ANEXO II  
PLANO DE AFECIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A**

Página 16 de 16

MOD. 41. UNE-A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Em t da y f mada po

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/csv](http://www.madrid.es/csv) mediante el siguiente código de verificación





Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Em t da y f mada po

La autent c dad de este documento se puede comp oba en [www.mad id o /esv](http://www.mad id o /esv)  
med ante el s gu ente cód go segu o de ve f cac ón

