



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES 9 Y 10.**

Con fecha de 10 de septiembre de 2020, el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación Puntual de las normas subsidiarias de Daganzo de Arriba en el ámbito de los sectores 9 y 10.

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 8 de septiembre de 2021, 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, de acuerdo 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 11 de noviembre de 2021, 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 Daganzo de Arriba, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, y una vez recogidos los criterios mencionados en la propuesta, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 24 de noviembre de 2021,

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba en el ámbito de los sectores 9 y 10, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de Daganzo de Arriba 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.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586



**TERCERO.-** El documento del Avance de la Modificación Puntual de las normas subsidiarias de Daganzo de Arriba en el ámbito de los sectores 9 y 10 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 24 de noviembre de 2021.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

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



Paloma Martín Martín

**COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO**  
Reunión de **24 NOV 2021**  
**APROBADO**  
**EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO**

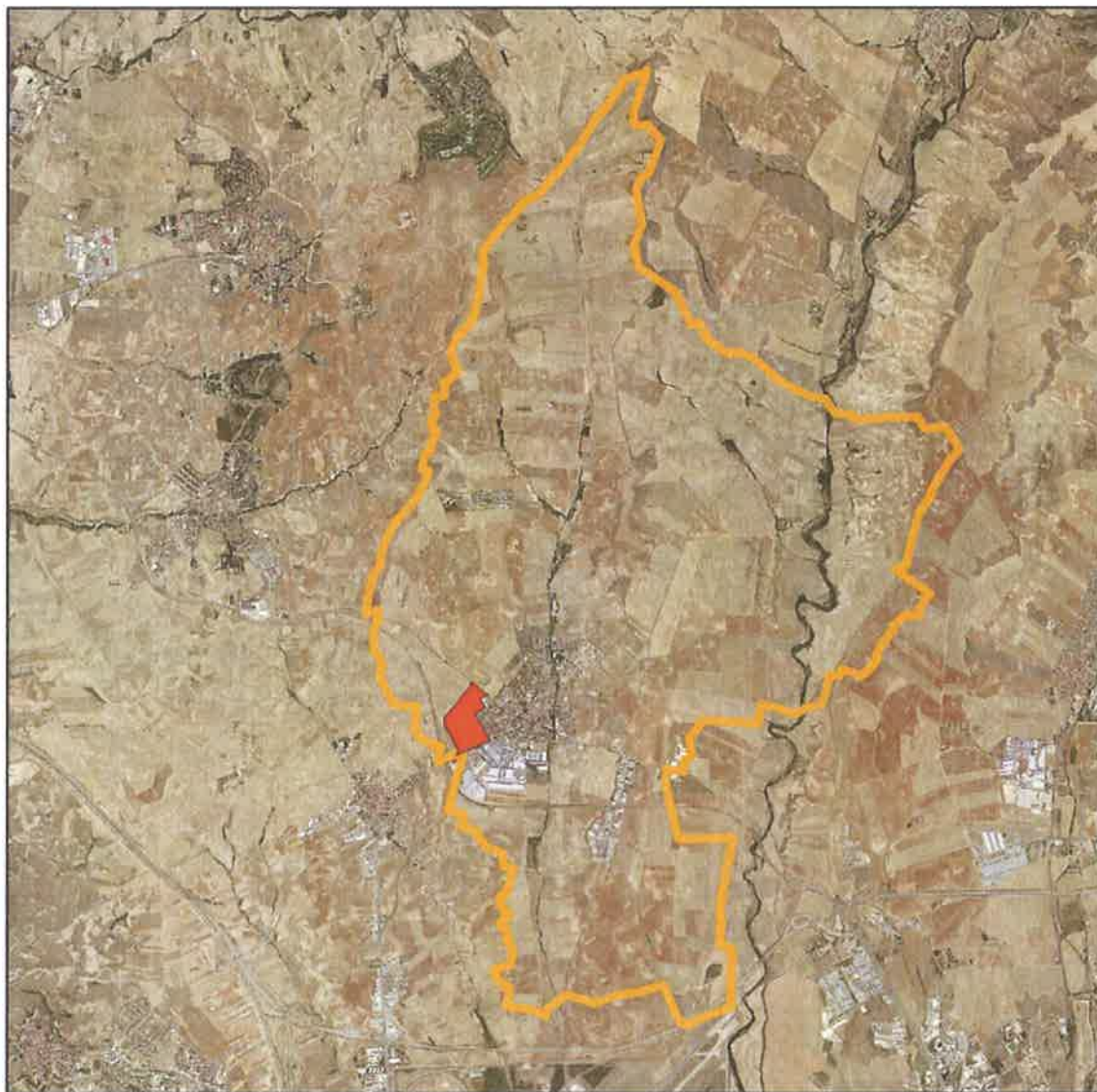
Fabio Pascua Mateo



Isabel Díaz Ayuso



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES 9 Y 10



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**



## ÍNDICE

FICHA RESUMEN .....	2
1. LEGISLACIÓN APLICABLE .....	3
2. ANTECEDENTES .....	3
2.1. Datos básicos.....	4
2.2. Normas subsidiarias.....	6
3. CONTENIDO DEL AVANCE .....	10
3.1. Objetivos .....	11
3.2. Propuestas.....	11
3.3. Alternativas .....	12
3.4. Ordenación.....	14
3.5. Redes.....	16
3.6. Aprovechamiento y coeficientes de homogeneización ..	17
4. ANÁLISIS .....	18
4.1. Ámbito y alcance de la modificación.....	18
4.2. Población y vivienda.....	19
4.3. Ubicación y densidad .....	20
4.4. Redes.....	21
5. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL .....	21
5.1. Informes sectoriales y participación pública.....	23
6. CONCLUSIONES .....	30
ANEXOS .....	32



**FICHA RESUMEN**  
**PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE DAGANZO DE ARRIBA EN EL ÁMBITO DE**  
**LOS SECTORES 9 Y 10**

■ **Planeamiento vigente y propuesta:**

- El planeamiento vigente de Daganzo de Arriba son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por Consejo de Gobierno el 7 de junio de 1995. De esta aprobación quedaron aplazados diferentes sectores que se aprobaron el 16 de mayo de 1996. Desde entonces se han aprobado tres modificaciones. La de los Sectores 4 y 5 y enclave de la fábrica "RISI" en 1998, la del "Camino de Fresno de Torote" que delimita la UE13 y el Sector S8 en 2001 y la que modifica el Sector S5 Industrial en 2003. También se ha intentado aprobar un Plan General que fue devuelto en 2014, por no ajustarse su contenido a las determinaciones establecidas en la LSCM.
- La alternativa elegida por el Avance, propone la creación de 2 sectores de suelo urbanizable residencial denominados S9 y S10 con una capacidad de 183 y 213 viviendas respectivamente. En total 396 viviendas.

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

- Analizado el crecimiento de la población por periodos, se observa que: entre 1996 y 2004 el crecimiento poblacional se produce en porcentajes superiores al 10%, llegando casi incluso al 19% este último año, entre 2004 y 2008, los porcentajes se reducen quedando por debajo del 10% pero siempre por encima del 6%. A partir de ese momento, se produce una disminución progresiva hasta el 2017 en el que se llega incluso a la pérdida de habitantes para recuperarse a partir de entonces con tasas del entorno del 1,5%.
- Según la Memoria de Ordenación, en la actualidad existiría una capacidad teórica de 7 viviendas en las unidades de ejecución de las NNSS así como 9.306,13 m2 en distintas parcelas vacantes en el suelo urbano. Estimando estas parcelas en 40, tendríamos unas 47 viviendas que, a raíz de un ratio de 3,1 habitantes/vivienda, serían capaces de acoger a 146 habitantes.
- Tomando el crecimiento medio del periodo 1996-2019, que sería el 6,44%, o el de un periodo más corto y reciente, 2007-2019, que sería del 2,16%, a razón de 3,1 habitantes/vivienda, se necesitarían 1.205 o 371 viviendas, respectivamente, para el año 2024. Análogamente, 2.480 o 698 viviendas, respectivamente, para el año 2028.
- En base a estos datos y teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo vacante en el suelo urbano consolidado, en las unidades de ejecución y en los sectores, solo habría posibilidad de responder a la demanda de vivienda en el corto plazo y bajo la hipótesis de crecimiento más conservadora.

■ **Resumen de conclusiones:**

- Deberán cumplirse las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, respecto al documento de refundición. En particular, el documento de refundición deberá referirse al ámbito territorial afectado, sectores S9 y S10 de nueva creación, por el instrumento de planeamiento urbanístico propuesto.
- Deberá realizarse un estudio de movilidad para analizar cómo las dos carreteras (M-113 y M-118) y la red viaria municipal existente absorberán el flujo que aportarán los habitantes de los dos nuevos sectores.
- Deberán justificarse los coeficientes de homogeneización que presenta el Avance.



**Nº de Expedientes RGE:** 10/372248.9/20, 10/372256.9/20, 10/372253.9/20, 10/372262.9/20, 10/372263.9/20, 10/372268.9/20, 10/372267.9/20, 10/372275.9/20, 10/372274.9/20, 10/372280.9/20, 10/530357.9/20.

**REUR:** 96945; 97164; 97311

## ASUNTO

Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba en el ámbito de los sectores S9 y S10 de nueva creación.

## REMITENTE

Ayuntamiento de Daganzo de Arriba.

### 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

Artículos 35, 36, 41 al 46, 56 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), 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, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid*".

Asimismo, la modificación puntal propuesta afecta a una superficie inferior al 10% de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba, sectores S9 y S10 de nueva creación, por lo que la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración es facultativa, de conformidad con el apartado segundo del artículo 56 de la LSCM, tramitándose el Avance a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Daganzo de Arriba.

### 2. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Daganzo de Arriba son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS) aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 7 de junio de 1995 y publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) del 5 de julio de 1995.

De esta aprobación quedaron aplazados los ámbitos del Sector 3, de uso terciario, Sectores 4 y 5 de uso industrial, Zona 1, Casco Antiguo, Catálogo y Suelo No Urbanizable, al objeto de que fueran subsanadas ciertas deficiencias. En la sesión del Consejo de Gobierno de 16 de mayo de 1996 se decidió aprobar definitivamente las NNSS en los citados ámbitos al haber sido subsanadas adecuadamente las deficiencias que tenían, desapareciendo el Sector 3 y publicándose el acuerdo en el BOCM de 27 de junio de 1996.

Con posterioridad se han aprobado diversas modificaciones puntuales. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 1998, aprobó la modificación puntual en el ámbito de los sectores S4 y S5 y enclave de la fábrica "RISI" creándose las unidades de ejecución 14, 15 y 16, las dos primeras de uso industrial y la tercera de uso residencial. Por otra parte, en la sesión de fecha 1 de junio de 2001 se aprobó la modificación en el ámbito del "Camino de Fresno de Torote" delimitando la unidad de ejecución U13 y el sector S8 con capacidad para 136 y 283

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**

viviendas respectivamente. Finalmente, en la sesión de fecha 12 de marzo de 2003 se aprobó otra modificación en el ámbito del sector S5 industrial.

Por otro lado, desde el año 2001 se viene tramitando una revisión de Plan General que no ha sido objeto de aprobación definitiva, siendo por última vez devuelto el expediente con fecha de 11 de junio de 2014.

## 2.1. Datos básicos

El término municipal de Daganzo de Arriba se encuentra localizado en la subcomarca noroccidental del área con cabecera en Alcalá de Henares, municipio con el que limita, en plena comarca de la campiña madrileña.

Las vías de acceso al municipio son las carreteras M-113 y M-118 que cruzan el casco urbano de Daganzo de Arriba en forma de X. La primera de ellas comunica con Ajalvir al suroeste y Fresno de Torote al noreste, mientras que la segunda lo hace con Cobefña al noroeste y Alcalá de Henares al sureste.

Por otro lado, la carretera M-100 bordea el casco urbano por el sur y el oeste procedente de la A-2 (atravesando la R-2) y con destino en la A-1 o viceversa.

Linda al norte con los términos municipales de Valdeolmos-Alalpardo y Algete, al oeste con los de Cobefña y Ajalvir, al este con los de Fresno de Torote, Camarma de Esteruelas y Alcalá de Henares y al sur con el de Torrejón de Ardoz.

La superficie del término municipal es de aproximadamente 4.325 ha (exactamente 43.399.292 m<sup>2</sup>, según consta en el fichero oficial de líneas de término municipal). La altitud máxima sobre el nivel del mar está en los 791 m en el vértice geodésico Santa María, división administrativa entre Daganzo de Arriba, Alalpardo y Fresno de Torote, al norte del término municipal. La cota más baja se corresponde con una gravera al sur del término municipal, en la terraza oeste del río Torote con una cota de 607 m.

Los valles y sus interfluvios están orientados de norte a sur, con cerros en esos interfluvios con cotas entre 720 y 770 m. Los relieves son suaves y alomados, construidos sobre materiales detríticos terciarios.

La mayor parte de la superficie está dedicada a tierra de labor, destacando los cultivos de cereal, aunque hay una pequeña zona de regadío al este en la ribera del río Torote.

Toda la superficie del término municipal está protegida por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".

El Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000, ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" divide el terreno en 3 zonas en función de sus usos y aprovechamientos: la zona A es de Conservación Prioritaria, la B de Protección y mantenimiento de los usos tradicionales y la C de uso general, siendo esta última la única donde se pueden desarrollar los usos urbanos.

Esta zona se extiende básicamente, en el caso de Daganzo, en torno al núcleo urbano y en concreto abarca la zona oeste sobre la que incide esta modificación puntual de las NNSS como se aprecia en la imagen siguiente.





Fig. 1. Zonificación Plan de Gestión. Fuente: Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 7-12-2011.

La población según el INE era de 10.205 habitantes el 1 de enero de 2019, aunque en la Memoria estima una población de 10.440 a 1 de enero de 2020 y afirman que a fecha de redacción de documento son 10.500 habitantes.

Aun cuando no se hace una estimación a futuro del número de habitantes, sí se plantea que el elevado crecimiento de las últimas décadas ha estado impulsado por el paso a una industrialización, sin perderse las actividades agrícolas tradicionales, a la atracción por razones de mejor calidad de vida de residentes metropolitanos de poblaciones cercanas con problemas de densificación o degradación urbanas, aunque con la crisis de 2008 y el colapso del mercado inmobiliario se haya ralentizado el crecimiento poblacional.

## 2.2. Normas Subsidiarias

Las NNSS de Daganzo de Arriba de 1995 clasifican el suelo en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y en suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable, lo dividen en común y en diversas categorías de especial protección en función del motivo de la protección.

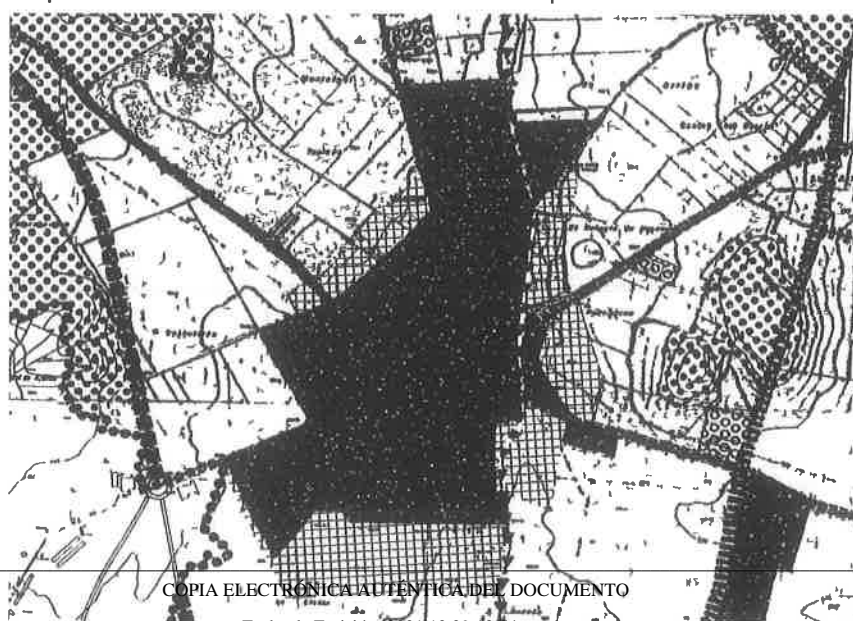


Fig. 2. Clasificación en torno al casco urbano. Fuente: Normas Subsidiarias plan de gestión. Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL. La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org](http://www.madrid.org) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055369953512686112586



El suelo urbano figura con una trama de color negro. El suelo apto para urbanizar con una trama de pequeños cuadrados. Por último, el suelo no urbanizable común, que a partir de la LSCM se le aplica el régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado, aparece en color blanco, sin trama.

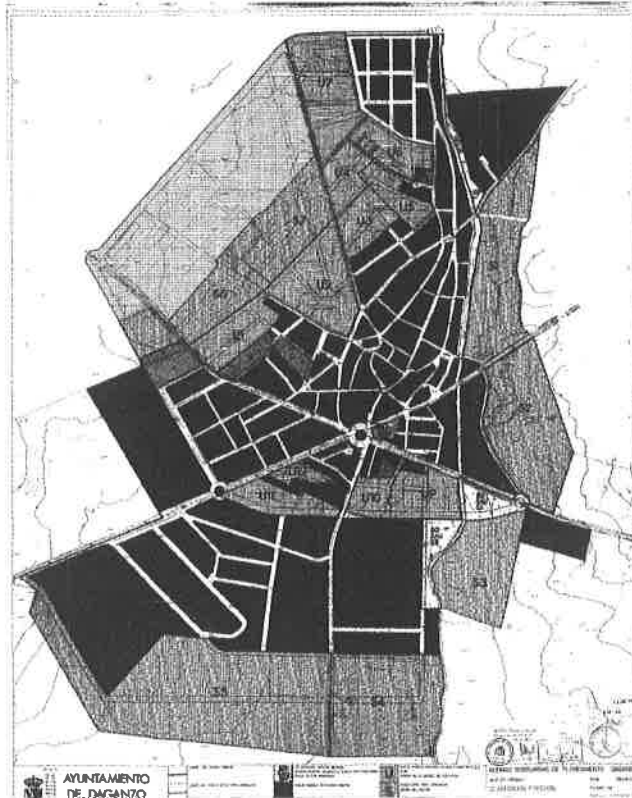


Fig. 3. Plano de Gestión. Fuente: Normas Subsidiarias, plano nº 3.

En el suelo urbano se definen 12 unidades de ejecución. Y en el suelo apto para urbanizar se definen 7 sectores como puede verse en la imagen anterior. También hay 6 “Áreas de Gestión Condicionada” denominadas A, B, C, H, I y J.

Posteriormente mediante sendas modificaciones puntuales, como se ha indicado en párrafos precedentes, se crean la unidad de ejecución 13 y el sector 8, al noreste del casco urbano, las unidades de ejecución 14 y 15 al sur del casco, en el sector 5, y la unidad de ejecución 16, residencial, al oeste del casco urbano, en el terreno que queda libre al trasladarse la fábrica “Risi”.

Según el Avance de la modificación puntual que actualmente se plantea, el estado de ejecución queda como se indica a continuación:



SUELO URBANO	U. DE EJECUCIÓN	Nº VIVIENDAS	SITUACIÓN
	U1.1	41	Edificada. Habitada
	U1.2	46	Edificada. Habitada
	U2	220	Edificada. Habitada
	U3	65	Edificada. Habitada
	U4	55	Edificada. Habitada
	U6	51	Edificada. Habitada
	U6	72	Edificada. 65 viv habitadas (7 viv no construidas).
	U7	140	Edificada. Habitada
	U8	19	Edificada. Habitada
	U9.1	37	Edificada. Habitada
	U9.2	45	Edificada. Habitada
	U10	40	Edificada. Habitada
	U11.1	44	Edificada. Habitada
	U11.2	21	Edificada. Habitada
	U12.1/ U12.2	23	Edificada. Habitada
	U13	136	Edificada. Habitada (24 VPP)
	U14 Industrial	---	Edificada. En actividad
	U15 Industrial	---	Edificada. En actividad
	U16	238	Edificada. Habitada

Fig. 4. Desarrollo de las UEs. Fuente: Memoria del Documento de Avance.

De las 1.293 viviendas que se podían construir en las 14 unidades de ejecución residenciales en suelo urbano se han construido y habitado 1.286. Quedan por tanto 7 viviendas por construir en la U6.

SUELO URBANO	AGC Área Gestión Condicionada	Nº VIVIENDAS	SITUACIÓN
	A	50	Edificada. Habitada
	B	40	Edificada. Habitada
	C	34	Edificada. Habitada
	H	16	Edificada. Habitada
	I	18	Edificada. Habitada
	J Industrial	----	Edificada. En actividad

Fig. 5. Desarrollo de las AGCs. Fuente: Memoria del Documento de Avance.

Por otra parte, de las 158 viviendas que se podían construir en las 5 “Áreas de Gestión Condicionada” de uso residencial se han construido y están habitadas todas.



## SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)

SECTOR	Nº VIVIENDAS	SITUACIÓN
S1	171	Urbanizado. Edificado. Obras de Edificación. (125 viv habitadas /33 VPP); 6 viv en construcción; 40 viv no construidas).
S2	179	Urbanizado. Edificado (173 viviendas habitadas; 6 viv no construidas).
S4 Industrial	----	Obras de urbanización y edificación en ejecución.
S5 Industrial	----	Edificado. <b>En actividad</b>
S6	121	Urbanizado. Edificado. Obras de Edificación. (112 viviendas habitadas /37 VPP); 9 viv no construidas).
S7	101	Edificado. Habitado
S8	283	Urbanizado. Edificado. Obras de Edificación. (204 viv habitadas /71 VPP); 60 viv en construcción; 19 viv no construidas).

Fig. 6. Desarrollo de los Sectores. Fuente: Memoria del Documento de Avance.

Finalmente, de las 855 viviendas que se podían construir en los 5 sectores residenciales en suelo apto para urbanizar se han construido y habitado 715.

En conjunto, de las 2.306 viviendas a construir, se han construido 2.159, están en construcción 66 y quedan 81 parcelas vacantes.

### 3. CONTENIDO DEL AVANCE

Como cuestión previa, en el año 2011 se aprobó el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama Y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares", publicado en el BOCM de 7 de diciembre de 2011, corrección de errores en BOCM de 15 de diciembre de 2011. Esta normativa, que afecta a todo el término municipal de Daganzo de Arriba, condicionará de modo sustancial el planeamiento urbanístico.

En la justificación del Plan de Gestión se señala que:

*"(...) entre los principios que enmarcan este Plan de Gestión, se encuentra el de la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, lo que implica una clara preponderancia de los valores ambientales sobre los urbanísticos, con el alcance restrictivo que ello supone para las expectativas de expansión de los núcleos urbanos incluidos en su ámbito de aplicación".*

El artículo 2.7. "Planeamiento Urbanístico" del referido Plan de Gestión, señala que:

*"La presencia de núcleos urbanos en el interior del Espacio Protegido es anterior a la aprobación tanto de la ZEPA como del LIC, estando regulados sus desarrollos por el planeamiento urbanístico vigente en cada municipio. Ante esta situación, el Plan de Gestión asume las necesidades de expansión de los núcleos urbanos incluidos en su ámbito de aplicación, siempre que se hagan con arreglo a la legislación urbanística y medioambiental vigente en cada caso y que sean compatibles con los valores de conservación del Espacio Protegido.*

*El Plan de Gestión recoge en su apartado 4 relativo a su zonificación la Zona C "Uso General", que incluye aquellas áreas de suelo urbano o urbanizable sectorizado o clasificaciones asimilables contenidas en los instrumentos de planeamiento, aprobados y vigentes, además de aquellas otras áreas que, no reuniendo valores manifiestamente relevantes en relación con los objetivos de conservación del ZEC, pudieran ser susceptibles de acoger actividades y usos adecuados para el desarrollo rural, incluidas las futuras necesidades de expansión de los núcleos urbanos mediante los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico previstos por la ley. Para ello, los instrumentos de planeamiento deberán incluir una justificación expresamente*

*motivada de las necesidades socioeconómicas a satisfacer junto con el resto de la documentación exigible por la legislación vigente, así como tener en cuenta las determinaciones de este Plan de Gestión que, en razón de la materia, les afecta. De esta manera el Plan de Gestión asume la necesidad de un desarrollo rural sostenible compatible con la preservación de los valores naturales.*

*En cualquier caso, los suelos de los posibles crecimientos urbanísticos futuros en el interior del Espacio Protegido, habrán de estar siempre en la Zona denominada C (Uso General)”.*

### 3.1. Objetivos

De la Memoria del Avance se extraen los siguientes objetivos:

- **Medioambientales.** Asunción de los objetivos del artículo 2.5 del Plan de Gestión de la Zepa. A saber:

- Identificar los valores naturales del territorio incluido en los Espacios Protegidos Red Natura 2000, prestando especial atención a aquellos tipos de hábitats naturales y especies por los que se han seleccionado como tal.
- Identificar las medidas necesarias a adoptar con el fin de conservar los valores naturales que dieron lugar a la declaración del Espacio Protegido.
- Determinar los usos y actividades compatibles y no compatibles con la conservación del medio natural, para integrar en el territorio el uso humano y el desarrollo socioeconómico sin perjuicio para dicha conservación.
- Establecer una zonificación acorde al diagnóstico, las amenazas y los objetivos de conservación.
- Establecer directrices generales de gestión para todo el Espacio Protegido y específicas para cada zona del mismo.
- Establecer la regulación de usos y actividades para cumplir los objetivos de conservación de los hábitats y especies que motivaron su designación como Espacio Protegido Red Natura 2000.
- Programa de Seguimiento que evalúe la eficacia de las medidas adoptadas para conseguir los objetivos de gestión marcados.

...

Así como la preservación de la calidad ambiental existente.

- **Modelo territorial.** Crear un ámbito de crecimiento armónico y equilibrado de las actividades y los usos. Incentivación de procesos educativos que contribuyan a una sociedad comprometida y responsable con el medio ambiente.

### 3.2. Propuestas

- **Estructura y modelo urbanos**
  - Compatibilizar la estructura del modelo territorial con las determinaciones del Plan General (no aprobado).
  - Articular la estructura viaria propuesta con la existente.
  - Promover la diversidad tipológica de la edificación.
- **Estructuración del crecimiento residencial**
  - Crecimiento compatible con los valores medioambientales dando continuidad al suelo urbano consolidado.
  - Clasificación de la corona periférica inmediata a los suelos urbanos.
  - Potenciar un modelo en malla ordenada y de baja densidad.
  - Oferta para jóvenes y para el sector social de menor poder adquisitivo.
  - Mejora de la calidad de la vivienda, parcelas de 250-300 m<sup>2</sup>, con régimen de partes comunes en “pro indiviso”.
  - Uso global residencial en régimen de compatibilidad de usos con servicio y terciario.
- **Estructuración del crecimiento de las actividades económicas.**
  - Medidas para potenciar las actividades económicas a través del pequeño comercio.
  - Ordenación pormenorizada que propicie un paso gradual hacia las áreas industriales.
- **Equipamientos.**
  - Equipamiento local para cubrir los déficits inmediatos. Equipamiento general articulador de los hitos urbanos.
  - Se localizan pormenorizadamente las dotaciones escolares y deportivas, resto a la espera de las necesidades que se presenten.
  - Algunas redes públicas locales agrupadas para mejorar sus condiciones funcionales.
- **Calidad Ambiental**

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Empulso y firma por CIDEA agrupadas para

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: **1055369953512686112586**



- Mejora de calidad ambiental urbana mediante operaciones de ordenación, pavimentación, alumbrado, mobiliario, etc.
- Ordenación específica del ámbito de transición urbano-rural.
- Intervenciones puntuales de forestación, señalización pedagógica, etc.
- Reordenación de usos en el marco de la legislación contra la contaminación acústica.
- Infraestructuras.
  - Completamiento del mallado de la red de abastecimiento de agua.
- Gestión.

### 3.3. Alternativas

**Alternativa 0.** La no actuación. Implica dejar los suelos como están y no dar respuesta a las necesidades de demanda de vivienda.

**Alternativa 1.** Ocupación de suelos agrícolas para uso residencial en las áreas designadas como sectores S17.1 y S18 en el Plan General (sin aprobación definitiva), aunque el Documento Ambiental Estratégico las denomina S13.1 y S14.



Fig. 7 . Ubicación del desarrollo en la alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

Se trata de una ubicación al sureste del casco urbano, rodeada por todos los lados menos por el sur y noroeste por instalaciones industriales.

Serían 2 sectores, con una superficie de 141.483 y 139.378 m<sup>2</sup>, una densidad de viviendas de 23 y 21 viv/ha y un número de 228 y 270 viviendas respectivamente.

**Alternativa 2.** Ocupación de suelos agrícolas para uso residencial sobre suelo no urbanizable común de las NNSS al oeste del casco urbano.

Se trata de 2 nuevos sectores, con una superficie de 130.452,75 y 152.501,57 m<sup>2</sup> y un número de viviendas de 182 y 213 respectivamente. La densidad sería la misma en ambos, de unas 14 viv/ha.

Esta ubicación da una mayor colindancia con las zonas residenciales existentes y se separa de los suelos industriales por la carretera M-113.





Fig. 8. Ubicación del desarrollo en la alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

Esta alternativa 2 es la finalmente elegida, como se motivará en epígrafes posteriores.

Las cifras de las distintas clases de suelo y de los nuevos desarrollos quedan como se muestra en el siguiente cuadro:

**CUADRO SÍNTESIS DEL SUELO CLASIFICADO EN EL PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE DAGANZO**

SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO	4.325,00 Ha. - 43.250.000 M <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	38.116.049,39 M <sup>2</sup> (88,13 %)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.415.375,66 M <sup>2</sup> (5,69 %)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	282.954,32 M <sup>2</sup> (0,65 %)
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	2.435.620,63 M <sup>2</sup> (5,63 %)

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO GLOBAL RESIDENCIAL DE NUEVA CLASIFICACIÓN (CON RRPP ADSCRITAS)**

SECTOR	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	DENSIDAD VIV/Ha	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN 3.1 HAB/VIV	CICLO
S9	130.452,75	14	183	587	1
S10	152.501,57	14	213	660	1
TOTAL	282.954,32	14	396	1.227	

**CICLO 1 INMEDIATO** (0-4 años)  
**SECTORES:** S9 - S10      Nº VIVIENDAS: 396      POBLACIÓN: 1.227 HAB.

Fig.9. Cuadro Síntesis. Fuente: Avance.

Este cuadro plantea una adecuada respuesta al contenido del apartado c) de la disposición transitoria primera de la LSCM. De esta forma, al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplica el régimen jurídico establecido en la LSCM para el suelo urbanizable no sectorizado.

### 3.4 Ordenación

La ordenación propuesta, que se observa en la imagen siguiente, se adhiere al casco existente al oeste del mismo. Al oeste de los sectores cierra con una ronda perimetral que algún día se unirá a la que ya existe al norte del casco. Al sur y al norte limita con las carreteras M-113 y M-118 de las que se separa con una banda de protección que es la única cesión para redes supramunicipales que plantea.





Fig. 9. Ordenación. Fuente: Avance, con leyendas reubicadas.

Ambos sectores son recorridos en sentido noroeste sureste por una zona verde que coincide con una depresión, el Barranco de los Arroyos, que prácticamente nunca lleva agua. En la zona más externa se ubican los residenciales unifamiliares (con 2 plantas: baja + 1), ubicándose los residenciales multifamiliares (con 3 plantas: baja + 2) adyacentes a lo ya construido. En esta zona se sitúa también el equipamiento social. Los servicios se ubican cerca de las 2 carreteras que delimitan los ámbitos al norte y al sur y el equipamiento escolar, ya existente, en el rincón que forman las zonas residenciales ya desarrolladas. El equipamiento deportivo se ubica al sur del equipamiento escolar.

El suelo lucrativo tiene un uso global residencial, aunque hay otros usos compatibles para los que se reserva parte de la edificabilidad. En el cuadro siguiente puede apreciarse que el coeficiente de edificabilidad del uso residencial será de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mientras que habrá reservado a otros usos un coeficiente de edificabilidad de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Nº	Sup. M² Nº VIV 14 viv/Ha	EDIF M²c 0,24 m²/m² VPP 30% m²	V LIBRE 175 m²c 60 %	VPP 40 % VPPL 90% 135 m²c VPPB 10% 100 m²c	OTROS (residual)	CESIÓN SUELO RRPPGG 20 m²s/100 m²c	CESIÓN SUELO RRPPLL 15+15m²s/ 100 m²c
					OTROS 0,04 m²/m²		
S9	130.452,75 183 viv	31.308,66 9.392,60	110 19.250,00	66 + 7 9.610,00	2.448,66 (7,82 %)	+6.261,73	4.696,30 x 2
Otros Usos					5.218,11	+1.043,62	782,72 x 2
<b>TOTAL</b>		<b>31.308,66</b>	<b>19.250,00</b>	<b>9.610,00</b>	<b>7.366,77</b>	<b>+7.305,35</b>	<b>10.958,04</b>
S10	152.501,57 213 viv	36.600,38 10.980,11	128 22.400,00	77 + 8 11.195,00	3.005,38 (8,21 %)	+7.320,08	5.490,06 x 2
Otros Usos					6.100,06	+1.220,01	915,00 x 2
<b>TOTAL</b>		<b>36.600,38</b>	<b>22.400,00</b>	<b>11.195,00</b>	<b>9.105,44</b>	<b>+8.540,09</b>	<b>12.810,12</b>
TOTAL RESIDEN CIAL	282.954,32 396 viv	67.909,04 20.372,71	238 41.650,00	143 + 15 20.805,00	5.454,04 (8,03 %)	13.581,81	10.186,36 x2
TOTAL Otros Usos					11.318,17	2.263,63	5.791,91 x 2
<b>TOTAL</b>	282.954,32	31.308,66 + 36.600,38 67.909,04			5.218,11 + 6.100,06 11.318,17	15.845,44	11.884,08 x 2

Fig. 10. Edificabilidades y cesiones mínimas según art. 36 ley 9/2001. Fuente: Avance.

La edificabilidad residencial será de 31.308,66 m<sup>2</sup> y 36.600,38 m<sup>2</sup> en los sectores 9 y 10 respectivamente y la de otros usos accesorios de 5.218,11 m<sup>2</sup> y 6.100,06 m<sup>2</sup>. De la edificabilidad residencial se reserva suelo destinado a vivienda protegida. Así, de 183 y 231 viviendas totales en los sectores 9 y 10, respectivamente, 73 y 85 viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección.

Por otra parte, de la multiplicación de los distintos números de viviendas por la superficie de las mismas quedan unas edificabilidades residuales de 5.218,11 m<sup>2</sup> y 6.100,06 m<sup>2</sup>. De ellos no se indica su destino, pero se puede entender que se sumarían a otros usos compatibles con el residencial.

### 3.5. Redes

En el cuadro de la figura 10 se calculan también los estándares mínimos de cesión para redes generales y locales del artículo 36 de la LSCM. Son 7.305,35 m<sup>2</sup> y 8.540,09 m<sup>2</sup> para redes generales en los sectores 9 y 10 respectivamente y 10.958,04 m<sup>2</sup> y 12.810,12 m<sup>2</sup> para redes locales.

Las cesiones de suelo para redes públicas son las que se muestran en la tabla siguiente:





Nº SECTOR	Edificab. Todos los Usos M <sup>2</sup> . Edificab. Uso Residencial M <sup>2</sup> .  Art. 38.2: En sectores uso residencial ≥ 30 % edif. residencial deberá destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección	RRPPSS + RRPPGG M <sup>2</sup> , Ley 9/2001, 17 de julio.  Suelo RRPPSS: Art 91.2 Art.36.4. (*)  Suelo RRPPGG: Art. 91.4 Art. 36.5: Tot 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> .	RRPPLL M <sup>2</sup> , Ley 9/2001, 17 de julio.  Suelo RRPPLL: Art.91.1 Art.36.6: Tot 30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> , ≥ 50 % Espacios libres públicos arbolados.	RRPP M <sup>2</sup> s LOCALIZADAS EN SECTOR RRPPSS  RRPPGG  RRPPLL Equipamientos  RRPPLL Espacios libres
S9 (R) 130.425,75 M <sup>2</sup>	36.526,77 M <sup>2</sup> . Todos Usos 31.308,66 M <sup>2</sup> . Residencial 9.392,60 M <sup>2</sup> . VPP	RRPPSS (*) RRPPGG: 7.305,35 M <sup>2</sup> .	RRPPLL Equipamientos ≤ 5.479,02 M <sup>2</sup> .  RRPPLL Espacios libres arbolados: ≥ 5.479,02 M <sup>2</sup> .	RRPPSS: 2.388,36 M <sup>2</sup> , RRPPGG: 16.090,23 M <sup>2</sup> , RRPPLL Equipamientos: 3.591,06 M <sup>2</sup> , RRPPLL Espacios libres: 7.366,98 M <sup>2</sup> .
S10 (R) 152.501,57 M <sup>2</sup>	42.700,44 M <sup>2</sup> . Todos Usos 36.600,38 M <sup>2</sup> . Residencial 10.980,11 M <sup>2</sup> . VPP	RRPPSS (*) RRPPGG: 8.540,09 M <sup>2</sup> .	RRPPLL Equipamientos ≤ 6.405,06 M <sup>2</sup> .  RRPPLL Espacios libres arbolados: ≥ 6.405,06 M <sup>2</sup> .	RRPPSS: 5.022,01 M <sup>2</sup> , RRPPGG: 8.507,98 M <sup>2</sup> , RRPPLL Equipamientos: 5.011,76 M <sup>2</sup> , RRPPLL Espacios libres: 7.798,36 M <sup>2</sup> .
TOTAL 282.954,32 M <sup>2</sup>	79.227,21 M <sup>2</sup> . Todos Usos 67.909,04 M <sup>2</sup> . Residencial 20.372,71 M <sup>2</sup> . VPP	RRPPSS (*) RRPPGG: 15.845,44 M <sup>2</sup> .	RRPPLL Equipamientos ≤ 11.884,08 M <sup>2</sup> .  RRPPLL Espacios libres arbolados: ≥ 11.884,08 M <sup>2</sup> .	RRPPSS: 7.410,37 M <sup>2</sup> , RRPPGG: 24.598,21 M <sup>2</sup> , RRPPLL Equipamientos: 8.602,82 M <sup>2</sup> , RRPPLL Espacios libres: 15.165,34 M <sup>2</sup> .

Fig. 11. Cesión de suelo para redes FIG públicas. Fuente: Avance.

La superficie para redes es la reflejada en la columna de la derecha. Las otras columnas se refieren a los estándares de la LSCM.

Se observa la cesión de los 7.410,37 m<sup>2</sup> totales para redes supramunicipales, los 24.598,21 m<sup>2</sup> para redes generales que rebasan ampliamente los 15.845,44 m<sup>2</sup> que exige la ley, aunque el superávit se encuentra en el sector 9 ya que en el 10 hay un déficit de una treintena de m<sup>2</sup>, y como las redes locales coinciden exactamente con la cesión obligatoria. Hay que tener en cuenta que no se ha contado como cesión en estas tablas la superficie correspondiente al viario, que puede observarse en la tabla de la página 15 del Estudio Ambiental Estratégico.

### 3.6. Aprovechamiento y coeficientes de homogeneización

A partir de datos de valores habituales en el mercado inmobiliario de la zona metropolitana subsidiaria del Corredor del Henares, calculando los valores de repercusión del suelo para distintos usos y tipologías, el Avance proporciona los siguientes coeficientes de homogeneización:

USOS Y TIPOLOGÍAS	REPERCUSIÓN SUELO EUROS/M <sup>2</sup> <sub>c</sub>	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR (Construida sobre parcela de 300 M <sup>2</sup> )	568,17	1,000
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	362,21	0,63750286
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP > 110 M <sup>2</sup> o asimilable)	362,21	0,63750286
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP ≤ 110 M <sup>2</sup> o asimilable)	174,34	0,30684478
DOTACIONAL EN ÁREAS RESIDENCIALES	375,00	0,66001373
SERVICIOS EN ÁREAS RESIDENCIALES	375,00	0,66001373

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Fig. 12. Coeficientes de homogeneización. Fuente: Avance

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586

## 4. ANÁLISIS

### 4.1. Ámbito y alcance de la modificación

Los documentos presentados se refieren por un lado exclusivamente al ámbito de los nuevos sectores S9 y S10 y, por otro, a todo el término municipal.

Así, el Documento Ambiental Estratégico y la mayor parte de la Memoria (excepto apartados 4.4 y 4.6) tratan exclusivamente sobre el ámbito de estos sectores mientras que los dos apartados mencionados de la Memoria y la Normas Urbanísticas implican todo el término municipal.

Dado que en muchos casos se trata de una simple adaptación terminológica a la LSCM, pero no de contenidos, produce un encaje complejo con la normativa reguladora de la Zona ZEC y del Plan de Gestión de la ZEPA ya que estos son posteriores a las NNSS de Daganzo de Arriba de 1996 y, por tanto, no están contemplados en sus Normas Urbanísticas.

Consultado el Ayuntamiento, mediante oficio de fecha 5 de octubre de 2020 sobre el alcance real de la modificación, este responde con fecha 16 de noviembre de 2020 del siguiente tenor literal:

*“Confirmar que la modificación puntual versa únicamente sobre los nuevos sectores 9 y 10 siendo el resto del texto únicamente un texto refundido de la normativa vigente.”*

### 4.2. Población y vivienda

El Avance analiza la evolución de la población desde 1996, año de aprobación del planeamiento vigente, hasta la actualidad destacando el gran crecimiento hasta el año 2008 con un incremento porcentual del 11,44%, ralentizándose desde entonces hasta un 3,00% hasta 2012 y desde entonces con un incremento vegetativo del 1% que achaca a la finalización de las promociones iniciadas al principio de la crisis de 2008.

Sin embargo, no se hace una proyección a futuro.

Calculando la tasa de crecimiento anual, ( $T_c$ ), con la siguiente fórmula:

$$T_c(\%) = \left[ \left( \frac{P_{i+n}}{P_i} \right)^{\frac{1}{n}} - 1 \right] \cdot 100$$

Y tomando como inicio del periodo 1996 y como final 2019, se obtiene una tasa del 6,44% anual.

Considerando como horizonte de finalización de los nuevos desarrollos el año 2028 se podría esperar que para entonces Daganzo de Arriba contará con una población de 17.894 habitantes, es decir 7.689 habitantes más que en 2019.

Si se consideran más representativos los años más recientes y se toman solo doce años, esto es, de 2007 a 2019, la tasa de crecimiento es del 2,16%. Con esta tasa se podrían esperar 12.370 habitantes en 2028, es decir 2.165 más que en 2019.

Si el horizonte fuera el año 2024, con la tasa del 6,44% habría 13.940 habitantes, es decir 3.735 más que en 2019. Con la tasa del 2,16% serían 11.356, es decir 1.151 más que en 2019.

Se utilizan dos años horizontes diferentes ya que en el Avance hay una contradicción por cuanto que en el cuadro síntesis de la página 26 se plantea en desarrollo en un único ciclo de 4 años y en la página 46 del mismo documento se plantea un primer ciclo de 4 años donde se incluye el Sector 9 y otro posterior, de otros 4 años donde se incluye el Sector 10.

Las 396 viviendas previstas, con una ocupación estimada de las mismas de 3,1 personas por vivienda cubriría las necesidades de vivienda de unas 1.227 personas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 21/05/2021  
 Emisión firmada por: D. I. B. O. Z. A. Z. O. B. Z. A. S. E. I.  
 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: **1055369953512686112586**



Teniendo además en cuenta las 7 viviendas no construidas en las unidades de ejecución (ver figura 4) así como los 9.306 m<sup>2</sup> que suman las parcelas residenciales vacantes en suelo urbano (ver planos de información 04.1, 04.2 y 04.3-ESTADO DESARROLLO PLANEAMIENTO del Avance) se considera que no es excesivo el número de viviendas previsto.

### 4.3. Ubicación y densidad

De las dos alternativas propuestas como números 1 y 2, la que utilizaría el lugar de los Sectores S17.1 y S18 del Plan General (en revisión, sin aprobación definitiva) no cuenta con la ubicación más adecuada al estar en el entorno de los sectores productivos del planeamiento vigente mientras que la elegida supone una mejor continuidad con las zonas residenciales. Por otra parte, la densidad de viviendas que plantea la alternativa 1 es de unas 21-23 viviendas/ha. Y la densidad de viviendas propuesta en la alternativa 2 es de unas 14 viviendas/ha.

En el siguiente cuadro estimativo de la memoria de las NNSS vigentes de Daganzo de Arriba pueden observarse las densidades tanto en suelo urbano de uso residencial como en suelo apto para urbanizar de uso residencial:

SUELO URBANO USO RESIDENCIAL	SUP BRUTA M <sup>2</sup>	SUP EDIF M <sup>2</sup>	EDIFICABI META M <sup>2</sup>	INDICE EDIF/BRUT	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD VIV / HA
S.U. GESTION DIRECTA VACANTE	14.048	11.238	-	-	118	-
S.U. UNIDAD DE EJECUCION 1	23.480	16.270	11.389	0.485	82	35
2	41.680	20.900			208	50
3	18.520	12.415	8.690	0.469	65	35
4	15.760	10.265	7.185	0.456	55	35
5	14.760	8.995	6.296	0.427	51	35
6	20.560	11.830	8.281	0.403	72	35
7	46.560	26.497	18.548	0.398	140	30
8	4.000	3.424			20	50
9	23.560	13.202	9.241	0.392	82	35
10	11.360	6.812	4.768	0.420	40	35
11	16.600	10.000	7.000	0.376	65	35
12	6.320	6.320	4.424	0.700	22	35
<b>TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>					<b>1.020</b>	
<b>SUELO APTO URBANIZAR RESIDENCIAL</b>			<b>APROVE. M<sup>2</sup></b>			
SECTOR 1	66.260		26.504		165	25
SECTOR 2	71.720		28.688		179	25
SECTOR 6 (SGS6)	51.340		20.536		119	25
SECTOR 7 (SGS7)	44.280		17.712		101	25

Fig. 13. Dimensionamiento de suelo vacante. Fuente: Memoria NNSS pág. 14.

En el cuadro se observan densidades de 25 viviendas/ha en los suelos aptos para urbanizar y entre 35 y 50 en las unidades de ejecución del suelo urbano, por lo que la alternativa 2 propuesta presenta ratios de densidades de vivienda por hectárea menores.

### 4.4. Redes

Cumplen con los estándares establecidos en el artículo de 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## 5. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El informe previo de análisis ambiental o documento de alcance de fecha 8 de septiembre de 2021 comienza describiendo los antecedentes administrativos y los trámites de consulta realizados, informa que según certificación municipal no ha habido alegaciones durante el periodo de exposición pública y comunica las carencias de firmas, sello, visado y diligencia municipal de parte de la documentación presentada por el Ayuntamiento.

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: **1055369953512686112586**



A continuación, resume el contenido de la Modificación planteada, señala algunos puntos de la Memoria donde se hace alusión a la afección de la Modificación Puntual a todo el término municipal o al objetivo de adaptar las NNSS a la Ley 9/2001, para a continuación centrarse en las afecciones que tendría la Modificación Puntual sobre la Red Natura 2000, la fauna, la capacidad agrológica de los terrenos y las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Tras esto comenta las alternativas que propone la Modificación Puntual y razón por la que se elige la alternativa 2.

Tras determinar que, por la afección a espacios Red Natura 2000, se requiere una Evaluación Estratégica Ordinaria procede a definir el alcance que debe tener el estudio ambiental estratégico.

El primer punto es señalar lo que dice el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, acerca del contenido mínimo del estudio ambiental, para a continuación evaluar las repercusiones en la Red Natura 2000.

Tras aceptar que el escrito municipal recibido en fecha 16 de noviembre de 2020, para aclarar el objeto de la Modificación Puntual, "*...versa únicamente sobre los nuevos sectores 9 y 10 siendo el resto del texto únicamente un texto refundido de la normativa vigente*", manifiesta que la documentación recibida incluye normas urbanísticas, con redacción *ex novo*, de carácter estructurante y ordenación pormenorizada para todas las clases de suelo y, por tanto, afectando a todo el término municipal, e incide en diversos puntos concretos como:

- El uso en la Modificación Puntual del plano nº 9 que asimila todo el suelo no urbanizable común como suelo no urbanizable no sectorizado.
- El desarrollo de la vía de circunvalación citando un Plan General que no se presenta.

Debiendo citarse que el informe de la Dirección General del Medio Ambiente de 15 de enero de 2018 a la revisión del Plan general (en trámite) informó desfavorablemente la propuesta de una clasificación de sectores residenciales circundados por una vía de ronda, así como la asimilación automática entre suelo no urbanizable común y urbanizable no sectorizado que podría dar lugar a esa vía.

Destaca también que el estudio ambiental analiza la propuesta de ocupación de suelo solo sobre los sectores S9 y S10 y no la global de los sectores que serían confinados por la vía de borde y pone de manifiesto la presencia alrededor del núcleo de Daganzo de diversas especies bio-indicadoras y la necesidad de medidas preventivas, correctoras y compensatorias, sin tener en cuenta que aun considerando solo esos dos sectores, con la aplicación del artículo 46 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, debe considerarse el efecto global sobre el espacio protegido para garantizar que la ZEPA no experimenta merma alguna de sus condiciones y aptitudes para acoger las especies de fauna que sirvieron para definir sus límites actuales.

A continuación, recoge las conclusiones y el condicionado del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales en el que, como ya hemos visto, se destacan todas las contradicciones entre el ámbito de la modificación (global o limitado a los sectores S9 y S10) y las contradicciones de muchos puntos de las NNUU con las condiciones del Plan de Gestión de la ZEPA, principalmente.

Tras este análisis, procede a plasmar el contenido de la Jefatura del Cuerpo de Bomberos, de la Dirección General de Carreteras, del Área de Planificación y Gestión de Residuos, del Consorcio Regional de Transportes, de Red Eléctrica de España, del Área de Sanidad Ambiental, de la Dirección General de Aviación Civil y del Canal de Isabel II.

Trata del cumplimiento de la Ley 37/2003 del ruido y normativa que la desarrolla, informando que en el documento inicial estratégico se proponen medidas contra la contaminación acústica en la fase de obras, pero, de acuerdo con el artículo 13, debe hacerse un estudio acústico que incluya una zonificación acústica y la evaluación de la contaminación acústica mediante la elaboración de un mapa de ruido y el estudio de cumplimiento de los valores objetivo

COPY ELECTRÓNICA RESERVA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emiida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es](http://www.madrid.es)

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055369953512686112586



Así mismo establece las condiciones que se derivan de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del arbolado urbano y de los artículos 16 y 29 de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Tras considerar adecuadas las medidas ambientales previstas en el apartado 4.7 de la normativa urbanística, establece que se han de cumplir la Ley 21/2013 y las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que se han de actualizar algunas de las referencias hechas en algunos apartados de las NNUU y de la necesidad del estudio de vigilancia ambiental para asegurar el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en el informe.

El informe termina con la relación de los pasos a realizar a continuación con el expediente.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1277596401457844744258

### 5.1. Informes sectoriales y participación pública

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 contestaciones a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética:

- **La Subdirección General de Protección Civil** de la Comunidad de Madrid, con fecha 4 de noviembre de 2020 informa que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar, dentro del ámbito de sus competencias.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1018548803334540241990

- **Red Eléctrica de España**, en su informe de fecha 13 de enero de 2021, manifiesta ser propietarios de la línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 kV D/C Arroyo de la Vega-Meco / Meco Daganzo rogando se tenga en cuenta que cualquier afección a esta línea deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos de aplicación así como los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000 que regula aspectos de transporte, distribución, etc. de la energía eléctrica así como las franjas de protección definidas en el artículo 162.3 del citado reglamento.

Adjuntan un plano donde se ve que la citada línea pasa a unos 400 metros al norte de la actuación.

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

- **La Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea**, en informe de fecha 28 de enero de 2021, manifiesta que no tiene sugerencias que formular. No obstante, comunican que esa Dirección General evacua informe preceptivo y vinculante al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación, en virtud de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, antes de su aprobación inicial, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas.

Así pues, dado que el ámbito de la "Modificación Puntual de las NNSs con ordenación pormenorizada de Daganzo de Arriba, en el ámbito de los Sectores S9 y S10" se encuentra afectado por las determinaciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas (2009), el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres.



Puede consultarse el informe completo en <https://sede.mitma.gob.es/MFOM.ConsultaCSV.Web/> utilizando el código seguro de verificación MFOM02S7887B50C7386ACFF98E28

- La **Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales**, emite informe con fecha 24 de marzo de 2021.

En primer lugar, en el citado informe se describe la documentación descargada tanto la que conforma el documento urbanístico como la del documento inicial estratégico, manifestando que, la primera, aunque cuenta con el nombre del director, carece de firma, sello y visado del colegio profesional, y que la segunda carece de fecha de redacción. Así mismo todos los documentos carecen de diligencia municipal.

A continuación describe la planificación considerando que el objetivo es la adaptación a la Ley del Suelo de las NNSS y satisfacer la necesidad de suelos apropiados para el crecimiento urbanístico, que la planificación propone adaptar las NNSS a la Ley del Suelo integrando todo el suelo municipal en alguna de las clases o categorías que contempla esta, desarrollando zonas urbanísticas (ZUOP) para todas las clases de suelo, así como normas urbanísticas y cartografía que afectan a todo el término municipal y ordenan suelos para establecer el crecimiento urbanístico. En este punto describe las características de los sectores S9 y S10.

Dentro también de la descripción de la planificación contempla que en las NNUU se establecen normas urbanísticas de carácter estructurante y ordenación pormenorizada para suelo no urbanizable de protección y para el resto de clases de suelo. También, y en el documento ambiental se hace una evaluación de las repercusiones de la modificación puntual de las NNSS en el ámbito de los sectores de SUS S9 y S10 sobre la Red Natura 2000 y de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias a realizar.

En un tercer apartado relaciona la normativa a aplicar.

A continuación, analiza la situación con respecto a figuras con normativa de protección específica. De este modo dentro de los Espacios Natura 2000, el ámbito se encuentra dentro de la ZEC ES3110001, denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y de la ZEPA ES0000139, denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". En cuanto a hábitats de interés comunitario (HICs) se incluyen varios dentro del término municipal pero ninguno en los sectores S9 y S10.

En cuanto al Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, la ZEPA en la que se encuentra el municipio de Daganzo en su totalidad, fue declarada como tal por la presencia de 28 especies de aves incluidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.

En cuanto a Montes en Régimen Especial. Montes preservados en el término municipal existen zonas que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal, así como también deberán considerarse como montes preservados por estar incluido en ZEPA según el artículo 20 de la misma Ley.

En un quinto apartado hace una valoración en cuanto a las afecciones dividiendo entre las de Espacios Natura 2000 y Montes en Régimen Especial y Preservados. A su vez considera el plan dividido en dos partes, una de adaptación a la ley 9/2001 y otra para establecer un crecimiento urbanístico. En el primer caso y respecto al espacio natura 2000 remite al punto 6 del informe y en el segundo considera que los sectores S9 y S10 se encuentran dentro de la Zona C del Plan de Gestión de la ZEPA y que en ellos no aparecen HICs. También considera que el desarrollo de los sectores implica una serie de infraestructuras y equipamientos a realizar en zonas A y B de la Zona C de Gestión.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitted and signed by: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**

En cuanto a los Montes manifiestan la constancia de no haber presencia de terreno forestal en los sectores S9 y S10.

En un punto 6 establece las conclusiones y condicionados.

Establece 3 apartados que contienen 19 subapartados. Los apartados versan sobre las "Consideraciones a la información recibida", "Cuestiones que no han sido tenidas en cuenta en la documentación que se informa" y "Condiciones sobre las figuras con normativa de protección específica".

En el primer apartado se indican las discrepancias entre los documentos urbanísticos y el ambiental, pues los primeros establecen normas que afectan a todo el término municipal y el segundo solo versa sobre el ámbito espacial de los sectores S9 y S10, se localizan diversos artículos de las NNUU que resultan contradictorios con el Plan de Gestión de la ZEPA, especialmente los relacionados con los usos y actividades permitidos en Suelo No urbanizable de Protección, así como fichas de Zonas de Ordenación donde hay instalaciones ya ejecutadas, y se encuentran errores en el plano de clasificación.

En el segundo se menciona la falta de medidas para evitar la contaminación lumínica así como para evitar la introducción de especies alóctonas, la falta de prohibición de la publicidad acústica, de recomendaciones que a la hora de realizar o modificar edificaciones favorezcan la fijación de poblaciones de ciertas especies de aves, de normas que favorezcan el soterramiento de líneas eléctricas, para no hacer instalaciones en suelos con características ambientales destacadas ni en el periodo habitual de nidificación, así como condiciones para los cerramientos en SNUP y SUNS.

En el tercero se tratan medidas preventivas y correctoras en figuras de protección específica como arrendamiento de parcelas, control de cultivos o medidas para favorecer la fauna esteparia.

El informe se cierra con un anejo sobre condiciones para que los cerramientos no impidan la circulación de la fauna no cinegética.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1296119441742828876086

- El **Canal de Isabel II**, con fecha 27 de mayo de 2021, tras comunicar que el propio informe tiene fecha de caducidad, describe la documentación puesta a su disposición, los antecedentes y la propia Modificación, repasa los datos básicos de consumo y depuración y establece los puntos de conexión a las instalaciones existentes, así como recuerda las afecciones que tienen estas, así como ciertas obligaciones sobre las redes de saneamiento, obligación de implantar Sistemas de Drenaje Sostenible y otras limitaciones relacionadas con la red de recogida separativa y con el riego de zonas verdes y espacios libres públicos.

También recuerda las contribuciones a la ampliación o mejora de instalaciones a las que ha de contribuir el sector, ya que, en concreto, la capacidad de transporte actual del Emisario Ajalvir-Daganzo es insuficiente para admitir los vertidos de los nuevos desarrollos propuestos por lo que debe reforzarse.

Relaciona las infraestructuras del Canal existentes, reflejándolas en documentación gráfica anexa, y manifestando que deberán calificarse en el documento de modificación como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento o Saneamiento.

También manifiestan que la presente modificación del planeamiento general de Daganzo de Arriba no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**

aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas

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

- El **Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos** de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 6 de noviembre de 2020, tras considerar que la documentación presentada carece de detalle suficiente para valorar exhaustivamente materias de su incumbencia, aportan algunas apreciaciones sobre seguridad en caso de incendios y distribución de hidrantes.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0907435131310944378225

- La **Dirección General de Carreteras** de la Comunidad de Madrid, en su informe de 25 de noviembre de 2020, tras un amplio repaso al contenido del expediente relacionado con las atribuciones de su competencia, viene a establecer los siguientes aspectos y determinaciones:

*“1. Se considera necesario incorporar en la documentación de la documentación unos planos específicos de carreteras en los que queden reflejados y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público y zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que se establecen en 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 estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para el dominio público de carreteras “Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones”. Se recuerda que las distancias según marca la citada Ley se deberán realizar a partir de la arista exterior de la explanación. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.*

*2. En la documentación se plantean dos actuaciones que afectan a las carreteras M-113 y M-118. La modificación puntual deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de los sectores correspondientes, afectados por las actuaciones de conexión a las carreteras. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en la modificación puntual la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore planos con la definición de la actuaciones 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 de que los sectores tengan garantizado el acceso previsto a la carretera independientemente del su grado de desarrollo*

*3. Se informa que la modificación puntual 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 postoperacional, 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.*

*4. 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*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586



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

5. Una vez elaborado el documento definitivo de la modificación puntual, incorporando todas las correcciones derivadas de los distintos informes sectoriales, incluidas las relativas a los informes de la Dirección General de Carreteras, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo de esta modificación puntual y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberán remitirse a esta Dirección General para su informe. 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 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 de la modificación puntual por parte de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras serán las que se establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.

6. Se llama la atención que no estará autorizado ningún nuevo acceso que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales, evitando la realización de 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.

7. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.

8. 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.

9. 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.

10. ~~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 consultar a 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.*

*11. 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 1258067667573510929641

- **El Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 4 de diciembre de 2020, recuerda el informe emitido en marzo de 2005 con motivo de la revisión del PGOU (no aprobado definitivamente) y para la actual Modificación considera que se deberá actualizar la Fase I, con un Estudio Histórico de la zona afectada, adjuntando como anejo la descripción del trabajo a realizar en cumplimiento de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.

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

- **El Consorcio Regional de Transportes** en su informe de fecha 5 de enero de 2021, tras describir el plan y los aspectos relevantes en materia de transporte público y movilidad concluye que en lo referente al transporte público, la modificación en el ámbito de los Sectores S9 y S10 no implica una especial relevancia o afección, dada la escala de los desarrollos previstos, siendo suficiente la oferta actual de autobuses sin perjuicio de en un futuro valorar posibles nuevas paradas o reubicación de las existentes y en cuanto al refuerzo de la movilidad urbana considera que debe ser avalada por el correspondiente estudio de tráfico y movilidad.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1239477106279393877626

- **El Área de Sanidad Ambiental** de la Comunidad de Madrid, en su informe de 20 de enero de 2021, considera que no procede formular requisitos desde su ámbito competencial en esta fase de planeamiento, no obstante advierten de riesgo por potencial impacto por plagas y/o vectores, recuerdan la normativa para abastecimiento de agua para consumo humano, es decir el Real Decreto 140/2003 sobre Criterios Sanitarios de la Calidad de las Aguas de Consumo Humano de cara a la construcción de nueva conducción y depósito, los requisitos para la red de riego con agua regenerada, recomiendan especies menos alergénicas para espacios libres y zonas verdes, así como especies invasoras prohibidas.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1277524918908266690151

## 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, así como del contenido establecido en el artículo 3 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 y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586



- Deberán cumplirse las determinaciones establecidas en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En particular, el documento de refundición deberá referirse al ámbito territorial afectado, sectores S9 y S10 de nueva creación, por el instrumento de planeamiento urbanístico propuesto.
- Deberá realizarse un estudio de movilidad para analizar cómo las dos carreteras (M-113 y M-118) y la red viaria municipal existente absorberán el flujo que aportarán los habitantes de los dos nuevos sectores.
- Deberán justificarse los coeficientes de homogeneización que presenta el Avance.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba, en el ámbito de los sectores S9 y S10. 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 Daganzo de Arriba, 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.



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

		Página
Anexo I	Informe de Red Eléctrica de España	33
Anexo II	Informe del Canal de Isabel II	35
Anexo III	Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid	52

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**



Grupo Red Eléctrica

Madrid, 12 de enero de 2021

**Comunidad de Madrid**

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

Calle Alcalá nº 16, 3ª Planta

28014 Madrid

Asunto: Avance de la Modificación de las Normas Subsidiarias en Daganzo de Arriba, sectores S-9 y S-10.

Ref.: M/L/ 21 - 0008

S/Ref.: -

Expdt: TD3IL21001

S/Expdt: 10-UB2-00139.7/2020

Muy señores nuestros:

En contestación a su escrito de fecha de 26 de octubre de 2020, relativo al asunto de referencia, les informamos de las líneas existentes propiedad de Red Eléctrica de España, que discurren por la zona a la que se refiere su escrito, y que pudieran ser afectadas:

- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 kV D/C Arroyo de la Vega-Meco / Meco-Daganzo.

En virtud de lo anterior, rogamos que se tenga en cuenta esta instalación en el plan de referencia o en futuros planes, considerando que, cualquier afección sobre la línea y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

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

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

20410427C ELENA  
MARIA NOGUEROLES  
(R: A85309219)

Firmado digitalmente por  
20410427C ELENA MARIA  
NOGUEROLES (R: A85309219)  
Fecha: 2021.01.13 17:53:55  
+01'00'

Fdo.: Elena Nogueroles Laguña  
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Anexo: plano de situación  
BAS/LFA/cb/cem

**Nota.-Rogamos indiquen en su escrito nuestra referencia.**

Pº del Conde de los Gaitanes, 177  
28109 Alcobendas (Madrid)

Tel. 91 650 85 00 / 20 12  
Fax 91 650 45 42 / 76 77  
www.ree.es

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. C.I.F. A-85309219  
REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, TOMO 25097  
FOLIO 195, SECCIÓN 8, Hoja N-452031

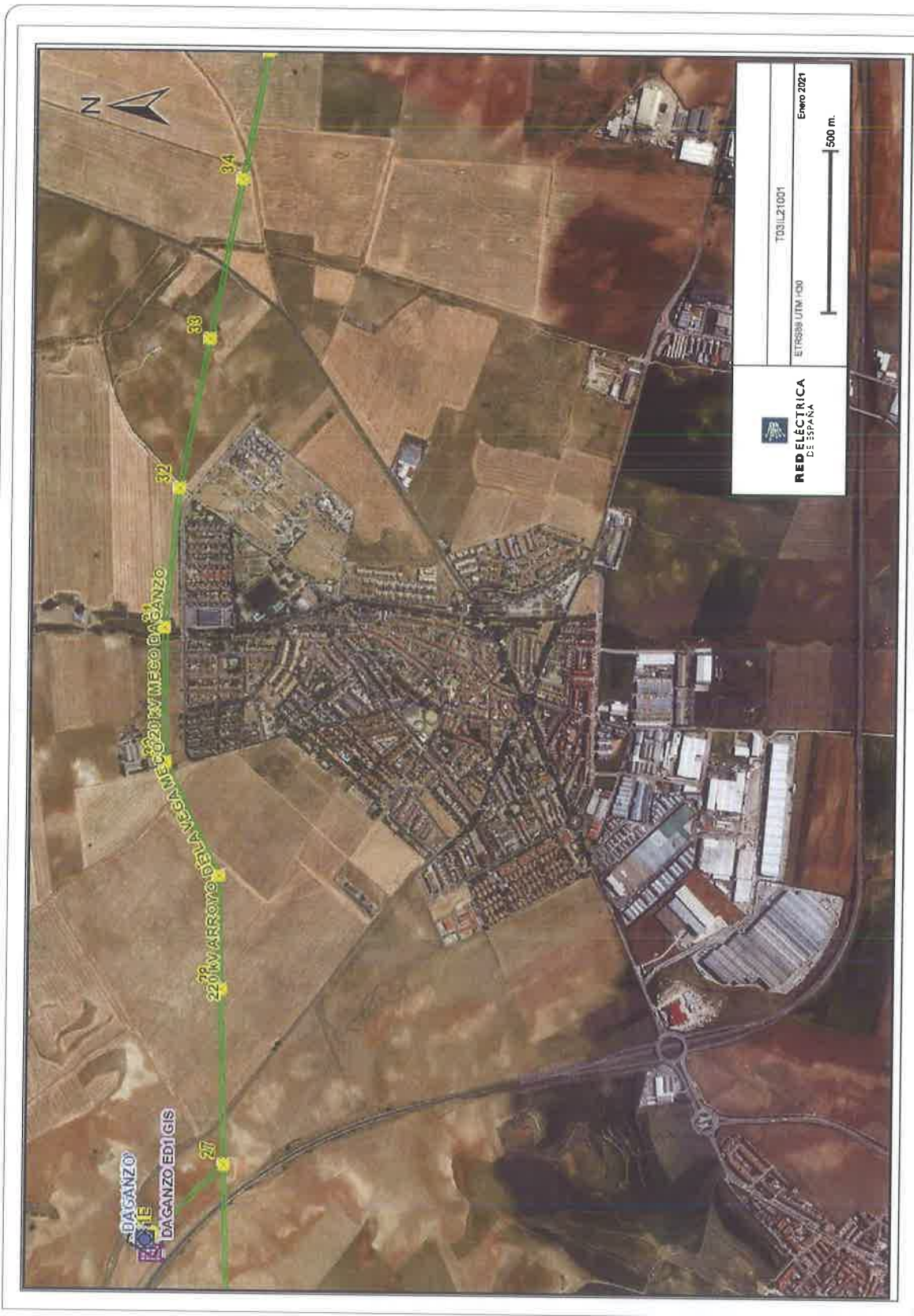
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**



**D. Mariano Oliveros Herrero**  
**Subdirector General de Evaluación Ambiental**  
**Estratégica y Desarrollo Sostenible**  
**Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL**  
**TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD**  
 C/Alcalá, 16  
 28014 Madrid

**Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, 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, en relación con el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores S9 y S10, en el término municipal de Daganzo de Arriba (Madrid).**

**SIA: 20/132**

**10-UB2-00139.7/2020**

**EXP: 2020\_EXP\_000011812**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000111121, por el que se solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, 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, en relación con el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores S9 y S10, en el término municipal de Daganzo de Arriba, se informa lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de cuatro años desde la fecha de emisión de este informe sin que se hubiera iniciado el desarrollo urbanístico de esta actuación, así como en el caso de que se produzcan hechos y/o circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a la protección del medio ambiente y que estén motivadas por el régimen de explotación de los Sistemas de Saneamiento adscritos a esta Empresa Pública, o bien se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de la actuación, el promotor, a través del Ayuntamiento, deberá solicitar a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad nuevo informe en cumplimiento del Decreto 170/1998. Canal de Isabel II, S.A., como ente gestor de los Sistemas de Saneamiento afectados, emitirá informe a la citada Consejería.

**Documentación puesta a disposición en la web de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad:**

Documentación relativa al Avance de la Modificación Puntual de los Sectores S9 y S10:

Santa Engracia, 125 28003 Madrid  
[www.canaldeisabelsegunda.es](http://www.canaldeisabelsegunda.es)





- *Memoria normativa. Normas Urbanísticas*, de fecha julio de 2020.
- *Ficheros*, de fecha julio de 2020:
  - *Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano*
  - *Zonas de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado*
  - *Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada Sectores S9 y S10 Suelo Urbanizable Sectorizado*
  - *Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada Suelo No Urbanizable de Protección*
  - *Gestión de la Actividad de Ejecución Áreas de Gestión Condicionada Suelo Urbano Sectores Suelo Urbanizable Sectorizado*
- *Estudio Económico Financiero*, de fecha julio de 2020.
- *Documento Ambiental Estratégico*, de fecha febrero de 2020.
- *Planos*, de fecha julio de 2020.

#### Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba*, de fecha 6 de junio de 2012.
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Daganzo de Arriba, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba*, de fecha 25 de enero de 2012.
- *Adenda al Convenio de Gestión Comercial y mantenimiento de la red de distribución entre el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas de Depuración*, de fecha 25 de abril de 2007.
- *Estudio Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Daganzo de Arriba*, de fecha julio de 2014.
- *Plan Director de Abastecimiento de Daganzo de Arriba*, de fecha diciembre de 2020.

#### Respecto al Avance de la Modificación Puntual de los Sectores S9 y S10:

Según la documentación remitida, la Modificación Puntual afecta a unos terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, según la clasificación del planeamiento vigente de Daganzo de Arriba (Normas Subsidiarias de 1996) y situados al oeste del casco urbano de este municipio, limitando por el este con la carretera M-118, por el sur con la carretera M-113 y por el oeste y norte por el trazado del futuro vial límite de circunvalación oeste-norte-este. La Modificación Puntual delimita en estos terrenos que ocupan una superficie total de 282.954,32 m<sup>2</sup>, dos sectores urbanizables denominados Sectores S9 y S10, de uso principal residencial y de actividades productivas y terciarias.







En el Sector S9 se prevé la ejecución de 182 viviendas, de las cuales 73 viviendas serán de tipología multifamiliar, con una edificabilidad de 9.367,02 m<sup>2</sup>, y 109 viviendas serán de tipología unifamiliar, con una edificabilidad de 19.075,00 m<sup>2</sup>. Por otro lado, se prevé la ejecución de una superficie destinada a usos terciario y dotacional con unas edificabilidades de 5.218,11 m<sup>2</sup> y 22.547,93 m<sup>2</sup>, respectivamente, así como una superficie destinada a zonas verdes de 7.366,98 m<sup>2</sup>.

Por su parte, en el Sector S10 se prevé la ejecución de 213 viviendas, de las cuales 84 viviendas serán de tipología multifamiliar, con una edificabilidad de 10.980,11 m<sup>2</sup>, y 129 viviendas serán de tipología unifamiliar, con una edificabilidad de 22.575,00 m<sup>2</sup>. Igualmente, en dicho sector se prevé la ejecución de una superficie destinada a usos terciario y dotacional con unas edificabilidades de 6.100,06 m<sup>2</sup> y 8.057,03 m<sup>2</sup>, respectivamente, así como una superficie destinada a zonas verdes de 9.729,40 m<sup>2</sup>.

#### **Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:**

De acuerdo con los datos aportados, el caudal medio que demandan los Sectores S9 y S10 resultantes de la Modificación Puntual, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 2012. Mod. 2020), es de 10,64 l/s (919,5 m<sup>3</sup>/día), siendo los caudales punta de cada uno de los Sectores S9 y S10, 14,59 l/s y 13,22 l/s, respectivamente.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, y previo al desarrollo de cada sector, se deberá solicitar el correspondiente *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* que se emitirá con los datos definitivos que se hayan aprobado para estos dos sectores. Aun así, se informa lo siguiente:

De acuerdo con la información ahora disponible y con el Plan Director de Abastecimiento de Daganzo de Arriba, redactado por Canal de Isabel II, S.A. en diciembre de 2020, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente para suministrar el caudal de agua para consumo humano demandado por los Sectores S9 y S10:

- una primera conexión en la tubería existente de diámetro 150 mm y FD (fundición dúctil) en la calle la Lámpara, en el cruce con la calle Duque de Ahumada, al sur del Sector S9.
- una segunda conexión en la tubería existente de diámetro 150 mm y FD en la avenida Circunvalación, en el cruce con la carretera de Cobeña, al nordeste del Sector S9.
- una tercera conexión en la tubería existente de diámetro 250 mm y FD en la carretera Ajalvir, al sureste del Sector S10.
- una cuarta conexión en la tubería existente de diámetro 200 mm y FD en el testero de la calle Ramón y Cajal, al sur del Sector S10.





Desde el primer punto de conexión se ejecutará un primer tramo de tubería de diámetro 150 mm y FD, desde la cual partirá la red interior de ambos sectores de diámetro mínimo 100 mm y FD y que quedará unida con el segundo punto de conexión.

Desde el tercer y cuarto punto de conexión se ejecutarán dos tramos de 150 mm y FD hacia el interior del Sector S10, desde los cuales partirá la red interior.

La red de distribución interior del sector deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil, y deberá dar continuidad a la red interior de los sectores colindantes.

Se adjunta un plano en el **Anexo I** en el que se ubican los Sectores S9 y S10, se representan los puntos de conexión y una propuesta orientativa del trazado de las conducciones de fundición dúctil y diámetros 150 y 100 mm a ejecutar por el promotor.

La red de distribución de agua de consumo humano que se incluya en los Proyectos de Urbanización de los Sectores S9 y S10 deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II 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.

En el caso de requerirse, para la redacción del proyecto o proyectos de la red de distribución de los sectores, información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

#### **Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público de los sectores S9 y S10, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo cada subzona de una única acometida con contador

Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a la **Ventanilla Única para 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.

Página 4 de 13

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





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

De acuerdo con los datos aportados en la documentación recibida, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. Mod. 2020), el caudal de vertido de aguas residuales que generan los Sectores S9 y S10 resultantes de la Modificación Puntual es de 757,9 m<sup>3</sup>/día.

En la actualidad, el municipio de Daganzo de Arriba trata sus vertidos en el Sistema General de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada". Dicho Sistema está formado por dos depuradoras gestionadas por Canal de Isabel II, S.A., la EDAR de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares, y la EDAR de Torrejón de Ardoz situada en dicho término municipal, una vez que se conecte esta instalación al Sistema mediante un bombeo desde el Emisario Ajalvir-Daganzo. En este Sistema de Depuración se tratan también los vertidos de Ajalvir, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Coslada y una parte de Paracuellos de Jarama.

En un principio, los vertidos generados por los Sectores S9 y S10 serán tratados exclusivamente en la EDAR de Casaquemada, una vez que entre en servicio la ampliación del tratamiento secundario de dicha EDAR.

#### Respecto a la red de saneamiento:

Según la documentación recibida, los dos Sectores S9 y S10 plantean redes separativas.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras 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 negras 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 negras y otra para pluviales.

Igualmente, 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.

Con fecha julio de 2014 se realizó el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Daganzo de Arriba*, en el que se consideró la zona de los sectores S9 y S10.

En cuanto a las aguas residuales, éstas se incorporarán a la red de saneamiento existente del municipio en dos puntos:

- conexión al noreste del S9, en el colector de aguas residuales de diámetro 600 mm que discurre por la carretera de Cobeña

Página 5 de 13





- conexión al sureste del S10, en el colector de aguas residuales de diámetro 1000 que discurre por la carretera de Ajalvir

Respecto a las aguas pluviales, se deberán ejecutar dos colectores de pluviales, cuyos diámetros dependerán de la retención en origen exigida:

- nuevo colector de pluviales al norte, que discurrirá por la carretera de Cobeña hacia el arroyo del Monte
- nuevo colector de pluviales al sur, correspondiente a la actuación ALC\_DAG\_P3\_02 del *Estudio Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano*, que conectará con el colector de pluviales existente de 600 mm en la calle Severo Ochoa

Las aguas de lluvia evacuarán sus vertidos a cauce público; debiendo cumplir, en cualquier caso, tanto con la legislación sectorial vigente como con los requerimientos técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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*, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá 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. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se debe indicar que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.

Además, en el Proyecto o Proyectos de Urbanización de los Sectores S9 y S10 se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores a los ámbitos de actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Se adjunta un plano en el **Anexo I** en el que se ubican los Sectores S9 y S10, se representan los puntos de conexión a la red existente de aguas residuales y una propuesta del trazado de las conducciones de aguas pluviales a ejecutar por el promotor.

Los proyectos de la red de alcantarillado de los Sectores S9 y S10 deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes de Canal de Isabel II 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 a dicho proyecto.

Por otro lado, en la actualidad el municipio de Daganzo de Arriba conduce sus vertidos a la EDAR de Casaquemada mediante los tramos B1, B2 y B3 del colector, que conecta posteriormente con el Emisario Ajalvir-Daganzo que recoge los vertidos de Daganzo de Arriba, Ajalvir, la cuenca este de Paracuellos de Jarama y la margen izquierda de río Jarama en San Fernando de Henares. La capacidad de transporte





actual del Emisario Ajalvir-Daganzo es insuficiente para admitir los vertidos de los nuevos desarrollos propuestos por lo que debe reforzarse.

Con objeto de garantizar el saneamiento y depuración de los nuevos ámbitos, la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada al inicio de las obras de los tramos necesarios del Doblado del Emisario Ajalvir-Daganzo, y en caso necesario, el bombeo de conexión a la EDAR de Torrejón de Ardoz, y las licencias de primera ocupación y actividad deberán quedar condicionadas a la puesta en servicio de dichas infraestructuras.

Por último, en el caso de requerirse información en relación con los Colectores del Sistema de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada", el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

#### **Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A:**

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

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

Dado que el documento aprobado responde a la oportunidad para la revisión y adaptación del planeamiento vigente (NN.SS. aprobadas definitivamente en todos sus ámbitos el 16 de mayo de 1996) a la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, cabe señalar que en el término municipal de Daganzo de Arriba existen las siguientes infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la *Ley 3/2008, de Medidas fiscales y administrativas*:

- Abastecimiento:
  - Arteria Anillo I (Este) Ø350mm.
  - Arteria Anillo I (Este) Ø300mm.
  - Arteria Anillo II (oeste) Ø250mm.
  - Arteria Anillo II (oeste) Ø350mm (afectada por la delimitación del Sector 10)
  - Depósito de Daganzo de Arriba
  - Nuevo Depósito de Daganzo de Arriba
- Saneamiento.
  - Colector tramos B1, B2 y B3 (en el término municipal de Daganzo de Arriba)

Página 7 de 13

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





Se adjunta documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras como **Anexo II**, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a esta Empresa Pública.

La adaptación del planeamiento general de Daganzo de Arriba a la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, exige el establecimiento del sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid).

Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de modificación como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento y Saneamiento, según proceda y de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberá incorporar al planeamiento general la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberá incorporar al planeamiento general la determinación expresa de que las actuaciones que se desarrollen en el término municipal de Daganzo de Arriba respetarán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2020), en el que se define lo siguiente:

#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

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

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

Página 8 de 14





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

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

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

En este sentido, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa al Sector 10 del planeamiento urbanístico de Daganzo de Arriba, deberá señalar que la BIA para Arteria Anillo II (oeste) de  $\varnothing 350$  mm tendrá un ancho de 4 metros, es decir, 2 metros a cada lado del eje de la conducción.

#### Franjas de Protección (FP)

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

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

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

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

En relación con las infraestructuras de saneamiento, las Normas Urbanísticas del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias incorporará a las normas urbanísticas del planeamiento general que el trazado de aquellas se mantendrá expedito de construcciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

La modificación puntual incorporará a las normas urbanísticas del planeamiento general un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas para redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estas normas técnicas puede realizarse en la página web [www.canaldeisabelsegunda.es](http://www.canaldeisabelsegunda.es) en el apartado "Normativa y Licitaciones".

Página 9 de 13

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





El documento de Modificación Puntual incorporará a las normas urbanísticas del planeamiento general un artículo que establezca que cuando resulte necesario modificar el trazado de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento gestionadas por esta Empresa Pública, se deberá solicitar previamente la conformidad técnica de Canal de Isabel II. Asimismo, se recogerá en la normativa urbanística que los costes derivados de cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II serán costeados por los promotores de las actuaciones de las que traigan causa las referidas intervenciones.

La presente modificación del planeamiento general de Daganzo de Arriba no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas*. En el caso en que existiera alguna determinación en el vigente planeamiento general de Daganzo de Arriba contraria a lo expuesto, la modificación puntual incorporará el contenido necesario a fin de garantizar referido derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

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 los mismos”. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los Sectores S9 y S10 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, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto*.

En este sentido, con fecha 25 de abril 2007, se firmó entre el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba y Canal de Isabel II una *Adenda al Convenio de Gestión Comercial y mantenimiento de la red de distribución para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de depuración* en la que se definen las infraestructuras de

Página 111 de 13

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores, que deberá actualizarse e incorporar a los Sectores S9 y S10 que finalmente se aprueben.

Las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual y las fichas urbanísticas de los Sectores S9 y S10 deberán recoger la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas de depuración. Su participación se determinará proporcionalmente a su vertido de agua residual, según las repercusiones unitarias de depuración que se establezcan en la actualización de la Adenda al Convenio de Gestión Comercial suscrita el 25 de abril de 2007 para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de depuración.”*

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución de los Proyectos de Urbanización de los Sectores S9 y S10 al abono previo por parte del Promotor ante Canal de Isabel II, S.A. del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias de la actualización de la Adenda anteriormente citada, a la presentación ante esta Empresa del vigente informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en dicho informe.

Así mismo, Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de la red de distribución de estos ámbitos y la conexión de la red de distribución y de la red de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II, S.A. a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de estos, y en particular a la ampliación del tratamiento secundario de la EDAR de Casaquemada y a los tramos necesarios del Doblado Ajalvi-Daganzo.

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 de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [promotores@canal.madrid](mailto:promotores@canal.madrid)

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis María  
Cuesta Martín  
Gil / A86488087

Firmado digitalmente  
por Luis María Cuesta  
Martín Gil / A86488087  
Fecha: 2021.05.27  
15:30:21 +02'00'

**Luis Cuesta Martín-Gil**  
**JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO**

Página 11 de 13

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 25.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-134955 - inscripción L<sup>a</sup> Domicilio en inscripción M, Nº 48949977, Domicilio Social, C/ Suroeste 11, 28003 Madrid

**ANEXO I**  
**PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS**

Página 12 de 13

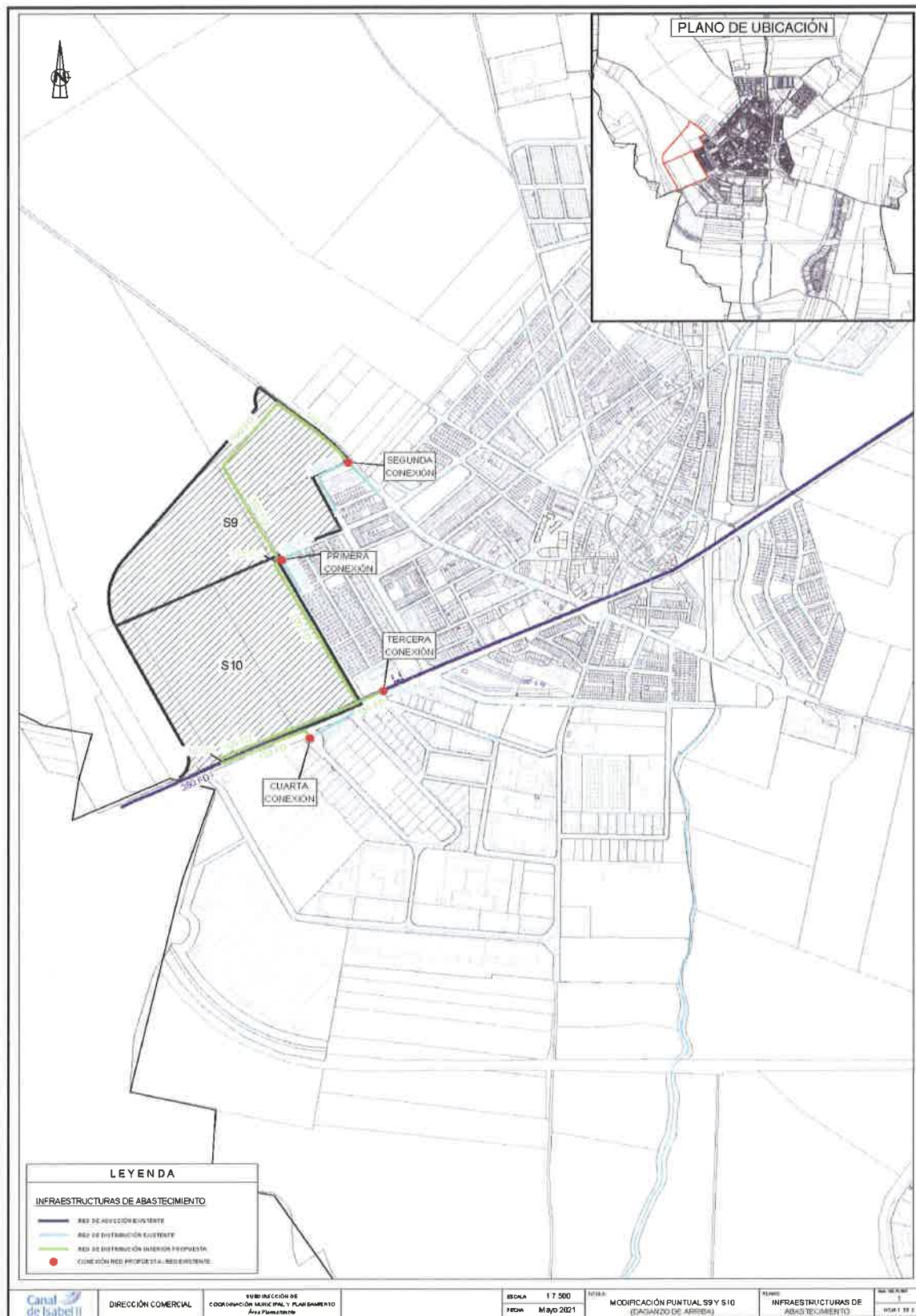
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





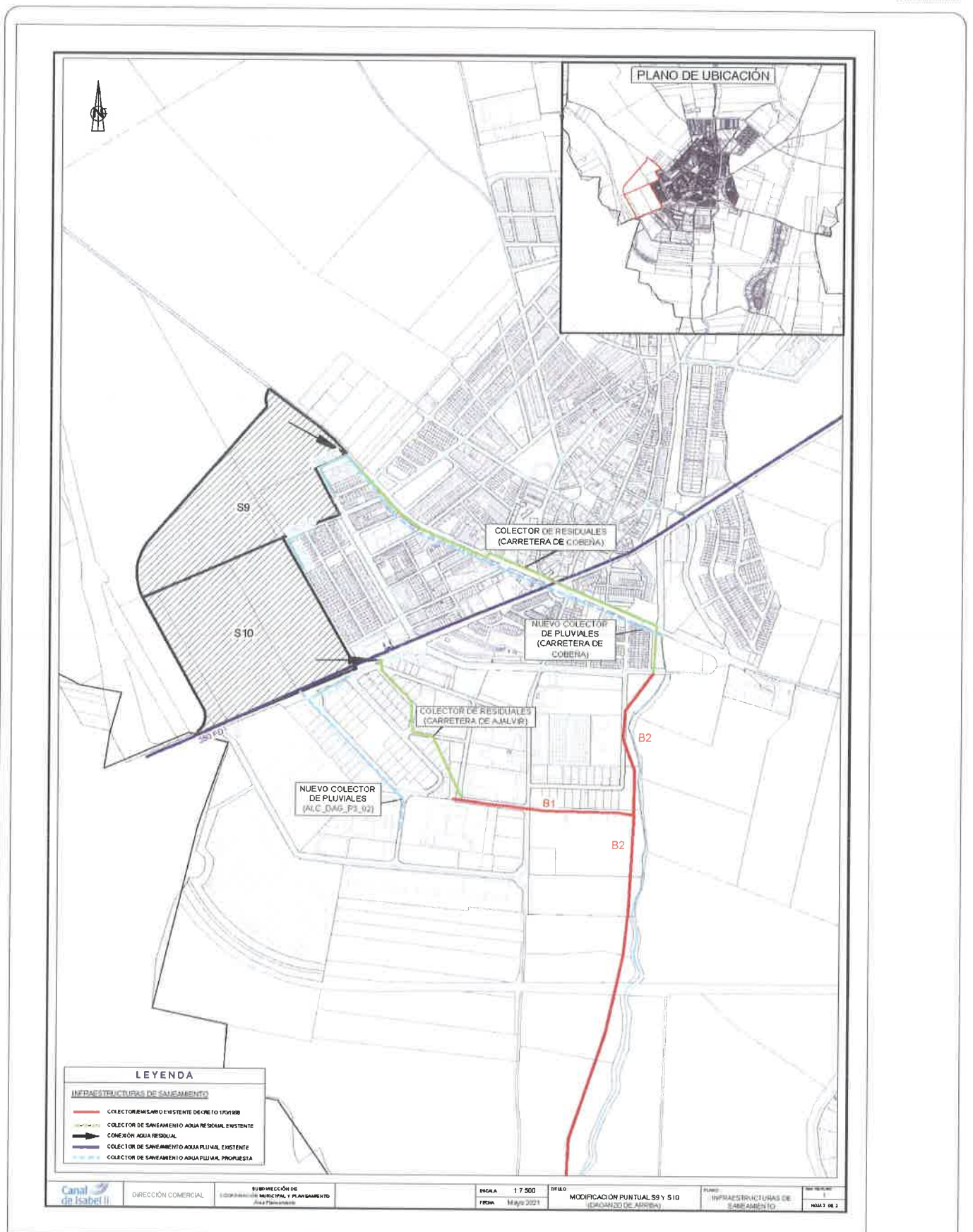
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586



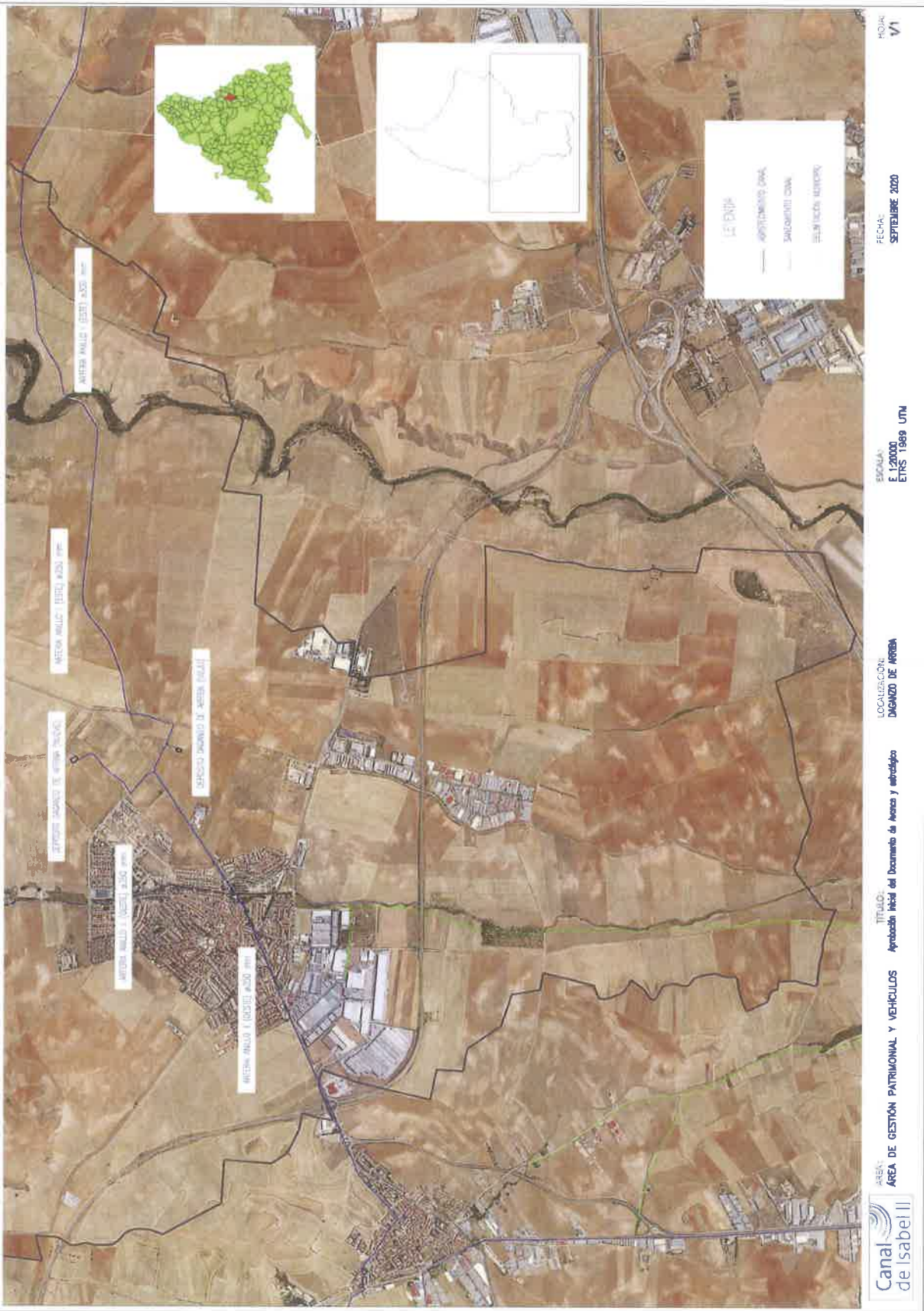


Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 3113, Folio 86, Sección 8ª, N.º 14245/B. Inscripción 1ª. Domicilio Social: C/Segurola 25, 28003 Madrid

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

Página 13 de 13





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: 1055369953512686112586





LEYENDA

	80 + 4 METROS
	100 + 10 METROS
	DELINEACION BIENICHO

LOCALIZACIÓN: **DAGANZI DE ARRIBA**  
 ESCALA: E.1:5000 ETRS 1989 UTM  
 FECHA: **OCTUBRE 2020**  
 HOJA: **1/1**  
 TÍTULO: **Ampliación inicial del Documento de Avenas y subtrópico**  
 AREA: **AREA DE GESTIÓN PATRIMONIAL Y VEHICULOS**

MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
 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: **1055369953512686112586**





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

Ref: 10/546084.9/20

Exp : 10-UB2-00139.7/2020

SIA: 20/132

**INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES S9 Y S10**

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

Con fecha 6 de octubre de 2020 (Ref.: 10/418804.9/20) se recibió en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el documento denominado *Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba en el ámbito de los Sectores S9 y S10*.

Esta Modificación Puntual tiene como objetivo dotar al municipio de un instrumento de planeamiento para articular el crecimiento urbanístico demandado por la situación actual, donde se encuentran consolidados prácticamente el total de los suelos disponibles en las Normas Subsidiarias vigentes, lo que supone la carencia de suelos para atender siquiera al crecimiento vegetativo de la población, según el documento presentado.

En los antecedentes se menciona la tramitación desarrollada desde comienzos del año 2000 por el Ayuntamiento de Daganzo para la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana que sustituyera las presentes Normas Urbanísticas.

De los Informes emitidos desde esta Área cabe destacar el de 7 de marzo de 2005, sobre el denominado: "Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo y de las Aguas Subterráneas", incluido entre la documentación relativa al documento de aprobación provisional del PGOU del municipio, donde las únicas condiciones que se establecen se refieren a los sectores de suelo urbano y urbanizable de uso industrial, para los que se requiere la necesidad de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional (S-4, S-3, S-19, S-20, S-21 y S-22).

Por diversas circunstancias este planeamiento no ha llegado a entrar en vigor por lo que el Ayuntamiento ha considerado la figura de la Modificación Puntual de las presentes Normas Urbanísticas de 1996, como idónea para articular el desarrollo previsto en una etapa inmediata.

Los objetivos de la Modificación son, entre otros, completar el crecimiento urbano de Daganzo de Arriba con un modelo de territorio que organizara la oferta futura de suelo de forma coherente con el crecimiento histórico de la población.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**







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

Entre la documentación presentada se incluye el denominado Documento Ambiental Estratégico en el que se desarrolla la caracterización de la situación del Medio Ambiente.

Los usos previstos son: residencial, equipamiento y servicios dotacionales y protección de carreteras. Actualmente existe un Colegio en el emplazamiento y el resto no se encuentra urbanizado.

A la vista de la documentación contenida en la Modificación Puntual y de la obrante en el expediente, se deberá actualizar la Fase I para el ámbito de actuación, con un Estudio Histórico de la zona afectada, que incluya, al menos, los contenidos mínimos establecidos en las Directrices "Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico", que se adjuntan como Anexo. En función de los resultados obtenidos se deberá estudiar la necesidad de realizar trabajos adicionales.

Del mismo modo, y con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto: en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Madrid, a 4 de diciembre de 2020

JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
 Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SANTOS SANCHEZ MARIA DEL SOL

TÉCNICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
 Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 13:54

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1055369953512686112586**





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 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 pomenorizada, 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, 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
- *"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.

