



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE FEBRERO DE 2023, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NAVALAFUENTE.**

Con fecha de 18 de septiembre de 2020, el Ayuntamiento de Navafuente presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

Con fecha de 21 de septiembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 3 de febrero de 2023, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

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

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de febrero de 2023,

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navafuente, 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 Navafuente 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: 2023.03.14 13:32

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: 99076631742647608819



**TERCERO.-** El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente 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 23 de febrero de 2023.

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

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



Paloma Martín Martín



Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO**  
Reunión de 23 FEB 2023  
**APROBADO**  
EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Matao



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



## ÍNDICE

FICHA RESUMEN .....	2
1.- LEGISLACIÓN APLICABLE .....	3
2.- ANTECEDENTES .....	6
2.1.- Grado de ejecución del planeamiento vigente .....	9
2.2.- Datos básicos .....	11
3.- CONTENIDO DEL AVANCE .....	13
3.1.- Objetivos .....	13
3.2.- Alternativas .....	14
3.3.- Evolución de la población y vivienda .....	14
3.4.- Clasificación .....	15
3.5.- Suelo Urbano .....	16
3.6.- Suelo Urbanizable .....	19
3.7.- Planes Especiales en Suelo No Urbanizable .....	21
3.8.- Redes .....	21
3.9.- Aprovechamiento y coeficientes de homogeneización ..	22
4.- DOCUMENTO DE ALCANCE / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL .....	23
4.1.- Informes sectoriales .....	23
5.- ANÁLISIS .....	37
5.1.- Población .....	37
5.2.- Vivienda .....	38
5.3.- Clasificación .....	40
5.4.- Redes .....	41
5.5.- Coeficientes de Homogeneización .....	42
5.6.- Instalaciones en Suelo No Urbanizable .....	42
5.7.- Sostenibilidad y viabilidad económica .....	42
5.8.- Errores .....	43
6.- CONCLUSIONES .....	44
ANEXOS .....	46



## FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NAVALAFUENTE

### ■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Urbanístico aprobadas por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 6 de marzo de 1978 (BOE de 19-04-1978) y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 28 de julio de 1994 (BOCM de 08-02-1995). Por otra parte, la alternativa elegida por el Avance, propone aproximadamente 93,92 ha de suelo urbano, divido en 86,93 de urbano consolidado y 7,00 de urbano no consolidado y de 32,62 de suelo urbanizable, de las cuales 27,50 sería sectorizado y 5,12 no sectorizado. El suelo urbano consolidado y no consolidado se divide en once Áreas Homogéneas, todas ellas de uso global Residencial excepto la undécima que es dotacional público. Dentro de ellas se incluyen cinco Actuaciones Urbanísticas No Integradas (AUNI) con diversos fines y cinco Ámbitos de Actuación.

El suelo urbanizable sectorizado lo forman siete sectores, de los cuales 4 tienen uso global residencial, dos dotacional y uno industrial. El número orientativo de viviendas a construir en los cuatro sectores residenciales es de 212. El sector SUS 05 Dotacional se ubica junto a la mayoría de equipamientos existentes y los sectores SUS 06 Industrial y SUS 07 Dotacional están alejados de las zonas residenciales, estando el último destinado a un nuevo cementerio.

### ■ Evolución de la población y la vivienda; capacidad residual y necesidades:

- Teniendo en cuenta el periodo completo del que el INE proporciona datos (1996-2021) el crecimiento geométrico sería de un 5,1% anual. Con este crecimiento geométrico actual, dentro de 10 años se podría esperar una población total de 2.705 personas. Difiere de lo que expone el Avance pues este hace el cálculo en 2017 y con el horizonte en 2027, estando en cualquier caso en la misma línea.
- Considerando una media de 2,76 habitantes/vivienda se necesitarían unas 410 viviendas.
- Según la Memoria de Ordenación, en la actualidad existiría cierto suelo residual en suelo urbano consolidado que describe, pero no cuantifica adecuadamente. Lo que sí cuantifica en suelo urbano consolidado es lo incluido en las AUNIs 1, 4 y 5, donde considera la posibilidad de construir 10 viviendas (las 10 corresponden a la AUNI1 pues de las otras 2 no da datos). En suelo urbano no consolidado, en los 5 ámbitos de actuación y las AUNIs 1 y 2 considera que hay posibilidad de construir 91 nuevas viviendas. En los 4 sectores de suelo urbanizable sectorizado la capacidad sería de 212 viviendas. El total es de 313 nuevas viviendas.
- Según análisis propio en suelo urbano consolidado hay suelo para al menos 90 viviendas. En el AUNI 5, dada su edificabilidad, podrían construirse 10 viviendas. En todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, especialmente en el 3 y 4 la densidad es realmente baja y el tamaño de vivienda resultante es realmente grande. El número de viviendas podría ser sustancialmente mayor.

Analizando adecuadamente el suelo vacante y ajustando densidades podría resultar un suelo vacante suficiente para 500 viviendas.

### ■ Resumen de conclusiones:

- Deberán tenerse en cuenta los criterios expresados en el apartado de análisis tendentes al aumento de densidad de vivienda y a la conveniencia de ubicar los nuevos desarrollos lo más cerca posible del casco histórico y los equipamientos, para favorecer una ciudad compacta, de distancias cortas, minimizando los desplazamientos en vehículo motorizado y con acceso rápido desde el uso residencial al resto de usos. Asimismo, deberá estudiarse y justificarse la necesidad de suelo para usos productivos para adaptarse a la proyección de la población y a la realidad socioeconómica.
- Deberá estudiarse la posibilidad de simplificación de las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido tendiendo a evitar superposición de categorías. Asimismo, se deberán justificar los cambios en la clasificación con respecto al planeamiento vigente, la clasificación efectuada en el Avance del suelo urbano y urbanizable, su inclusión en cada tipo de suelo a su categoría y sus parámetros urbanísticos, según la LSM.
- Se deberá aportar el estudio de mercado y/o los criterios que permiten determinar los coeficientes de homogeneización que presenta el Avance.
- Se deberán corregir los errores señalados en el análisis, así como cualquier otro de índole similar.
- El PGOU de Navalafuente, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



**Expedientes RGE:** 10/390943.9/20 - 10/099509.1/22  
**Fecha de Entrada:** 18/09/2020 - 21/09/2022  
**Reur:** 96960

**ASUNTO:**

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Navalafuente.

**1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

La reciente Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

*“La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.”*

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

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

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

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

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

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> El artículo 5 de la Ley 11/2022, de 22 de diciembre, introduce un nuevo apartado 6 en la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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



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

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

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

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

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

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

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

## 2.- ANTECEDENTES.

El planeamiento general vigente en el municipio de Navalafuente son las Normas Subsidiarias y Complementarias (en adelante NNSSyCC) de Planeamiento Urbanístico aprobadas por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 6 de marzo de 1978, publicada en el BOE de 19 de abril de 1978 y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU), aprobado por

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

<sup>3</sup> En su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907656371742647608819





Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 28 de julio de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) del 8 de febrero de 1995.

El motivo de la necesidad de aprobar un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deriva de la Disposición transitoria octava del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que establece: "(...) la clasificación de un terreno como urbano en un municipio con planeamiento general no adaptado a la Ley 19/1975 ... requerirá la aprobación de la delimitación del suelo urbano (...)".

El proyecto establece el perímetro correspondiente al suelo urbano quedando el resto como suelo no urbanizable. Respecto a la reglamentación y condiciones de la edificación remite a las NNSSyCC.

El plano de clasificación de las NNSSyCC divide el término en Suelo Urbano y de Reserva Urbana y Suelo Rústico. Aunque en la leyenda figura también Suelo de Reserva Metropolitana este no se aprecia en el plano.

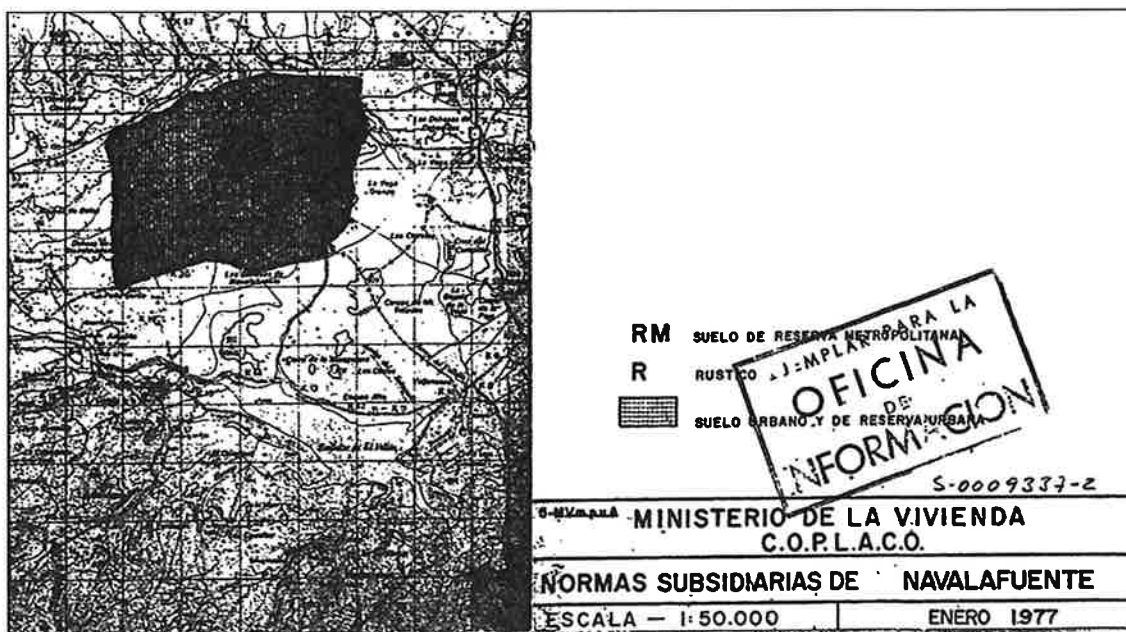


Fig. 1. Plano de Clasificación. Fuente: NNSSyCC de Navalafuente

Por otro lado, las NNSSyCC definen 22 polígonos de los cuales el nº 1 corresponde al casco antiguo, del 2 al 15 corresponden a ensanche, el 16 tiene una ordenación aprobada y del 17 al 22 son reserva urbana.

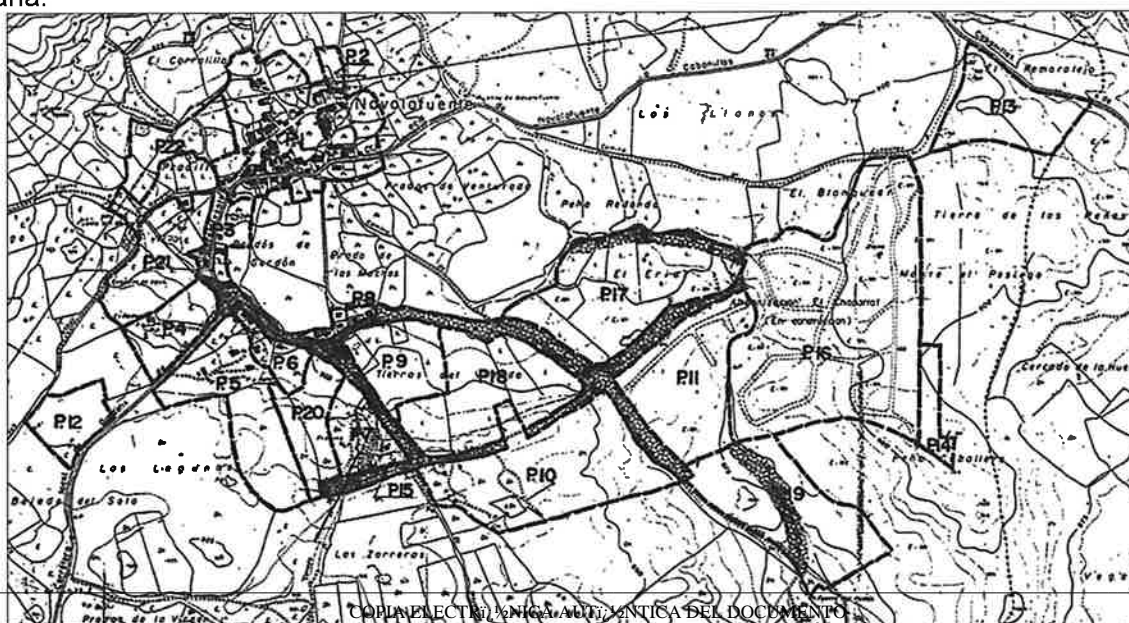


Fig. 2. Polígonos. Fuente: NNSSyCC de Navalafuente

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: 0907656371742647608819



Todos los polígonos son de uso residencial excepto el 15 que es verde público y el 2 que es equipamiento como puede verse en el cuadro siguiente

POLIGONO Nº	SECTOR	TIPOLOGIA DE USOS	SUBTIPOS	EDIFICABILIDAD S/POLIGONO NO APLICABLE m2/m2	PORCENTAJES DE EQUIPAMIENTOS PARA SISTEMAS GENERALES		
					verde	arterias	equipo
1	C. Antiguo	MC 2	X, Y, Z	-	-	-	-
2	Ensanche	EQ 2	X	-	-	-	-
3	Ensanche	RU 4	X, Y	-	-	-	-
4	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
5	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
6	Ensanche	RU 3	X, Y	-	-	-	-
* 7	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
8	Ensanche	RU 3	X, Y	-	-	-	-
9	Ensanche	RU 3	X, Y	-	-	-	-
10	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
11	Ensanche	RU 3	X, Y	-	-	-	-
12	Ensanche	RU 3	X, Y	-	-	-	-
13	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
14	Ensanche	RU 2	X, Y	-	-	-	-
15	Ensanche	LV	-	-	-	-	-
16	O. Aprobada	RU 2	X, Y	-	-	-	-
17	R. Urbana	RU 2	X, Y	0,13	5	2	5
18	R. Urbana	RU 2	X, Y	0,13	5	2	5
19	R. Urbana	RU 2	X, Y	0,13	8	2	2
20	R. Urbana	RU 3	X, Y	0,22	5	2	5
21	R. Urbana	RM 1	X	0,32	3	3	7
22	R. Urbana	RM 1	X	0,32	3	3	7

\* En el polígono P-7 se exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle, previa a la Concesión de Licencias (Norma 3.2.2.)

Fig. 3. Cuadro de tipos. Fuente: NNSyCC de Navalafuente

Sobre esto se aplicaría el cuadro de condiciones de la edificación elaborado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO).

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano incluye el polígono de Casco Antiguo, los de ensanche (polígonos 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12 y parte del 3, 4, 5, 9, 13 y 15), el 16 que cuenta con ordenación aprobada y uno de reserva urbana (polígono 20).

Los criterios usados para esta delimitación fueron incluir en suelo urbano los terrenos con alguno de los siguientes requisitos, en virtud del artículo 10 de la entonces vigente Ley de Suelo:

- Acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la construcción existente o la que se haya de construir.
- U ocupados por la edificación en al menos 2/3 partes de la superficie.
- O los que pudieran llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización anteriormente referidos en ejecución del planeamiento.

Un error detectado en la delimitación del polígono 13 se subsana mediante una corrección de error material aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 19 de enero de 1995.



## 2.1.- Grado de ejecución del planeamiento vigente.

Suelo urbano. Casco antiguo.

Polígono 1.

Con tipologías de Edificación Agrupada y Manzana Cerrada, con una altura máxima de 3 plantas y sin un coeficiente de edificabilidad establecido se aplica una edificabilidad de 1,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para la edificación agrupada y la condición de volumen en función de las alturas y un fondo edificable máximo de 12 m en parcelas de más de 150 m<sup>2</sup> para la manzana cerrada.

Prácticamente todo el suelo se encuentra desarrollado con 3 parcelas grandes vacantes.

Suelo urbano. Ensanche y con Ordenación Aprobada.

Polígono 2.

Las NNSSyCC establecían como tipología de uso la de equipamiento. Una de las parcelas se corresponde con el Cementerio Municipal, la otra, privada, alberga una edificación de uso agrario, estando la mayor parte de la parcela desocupada.

Polígono 3.

Formado por 2 partes separadas, de uso residencial, ordenanza RU-4, unifamiliar con parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>, densidad de 30 viv/ha, se encuentra casi totalmente desarrollada con una sola parcela vacante, de unos 3.000 m<sup>2</sup>.

Polígono 4.

Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra totalmente consolidado.

Polígono 5.

Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra prácticamente consolidado, con suelos vacantes en su límite oeste de aproximadamente 6.500 m<sup>2</sup>.

Polígono 6.

Con ordenanza RU-3, unifamiliar con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 14 viv/ha se encuentra completamente consolidado.

Polígono 7.

Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra consolidado a excepción de una parcela.

Polígono 8.

Con ordenanza RU-3, unifamiliar con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 14 viv/ha se encuentra completamente consolidado.

Polígono 9.

Con ordenanza RU-3, unifamiliar con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 14 viv/ha se encuentra relativamente consolidado, quedando una parcela vacante.

Polígono 10.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra con varias parcelas vacantes.

Polígono 11.

Con ordenanza RU-3, unifamiliar con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 14 viv/ha se encuentra completamente consolidado, con 3 parcelas vacantes.

Polígono 12.

Con ordenanza RU-3, unifamiliar con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 14 viv/ha se encuentra consolidado, con solo una parcela vacante.

Polígono 13.

Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra con varias parcelas vacantes. Hay un Estudio de Detalle aprobado para varias de ellas.

Polígono 16.

Con ordenanza RU-2, unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha se encuentra parcialmente consolidado con varias parcelas vacantes. Hay un Plan Parcial aprobado de 1970, pero no se llegaron a aprobar los proyectos de urbanización y parcelación, ni se llegaron a materializar las cesiones ni las obligaciones estipuladas. Las actuaciones urbanísticas se han hecho sin seguir los trámites legales e incumpliendo en muchos casos las directrices del Plan Parcial de modo que sería imposible amparar la situación actual en el Plan Parcial. Cabe mencionar que las parcelas objeto de cesión según el Plan Parcial se encuentran libres de edificación.

Suelo Urbano. De Reserva urbana.

Polígono 20.

Con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 7 viv/ha está casi consolidado, a excepción de varias parcelas al norte. Desarrollado a través de Plan Parcial aprobado en 1993.

Suelo No Urbanizable (PDSU)

Los polígonos delimitados por las NNSSyCC pero no incluidos en el PDSU se consideran no urbanizables. En general sobre ellos no se ha llevado a cabo ninguna actuación excepto sobre el Polígono 21.

Polígono 21.

Se ha desarrollado un polideportivo, un colegio público y sala de usos múltiples. Queda mucho espacio libre en el polígono.

## 2.2.- Datos básicos.

El término municipal de Navalafuente se ubica en la zona norte de la provincia de Madrid, en la Sierra Norte, a una distancia de 59,83 km de la capital. Limita al norte con los términos municipales de Bustarviejo y Valdemanco, al este con el de Cabanillas de la Sierra, al sur con el de Guadalix de la Sierra y al oeste con el de Bustarviejo.

La superficie del término municipal es de 12.176.194 m<sup>2</sup> según se extrae del fichero de líneas de término municipal. La altitud es de 910 m sobre el nivel del mar en la zona central del casco histórico, oscilando entre los 1.070 y los 853 m en el término municipal.



Las principales vías de comunicación son la carretera M-631 que atraviesa el término municipal por el noreste uniendo Cabanillas de la Sierra y Bustarviejo y la M-625, que partiendo de la anterior, cruza el núcleo urbano y llega hasta Colmenar Viejo atravesando Guadalix de la Sierra.

La comunicación con Madrid en vehículo privado es rápida tanto dirigiéndose al este a enlazar con la N-1 en Cabanillas de la Sierra, como hacia el suroeste y enlazar con la M-607 en Colmenar Viejo. Esta proximidad a la capital puede haber contribuido a una cierta transformación a primera residencia de viviendas de fines de semana o veraniegas.

La población según el INE era de 1.511 habitantes el 1 de enero de 2020.

Si atendemos a la evolución de la población en el tiempo, desde el año 2008 al 2017 hay un crecimiento sostenido, con una pequeña disminución entre 2011 y 2014 ya recuperada en 2016.

En los últimos años la migración ha contribuido (en torno al 21% de la población) al aumento de la población activa y un aumento de la natalidad.

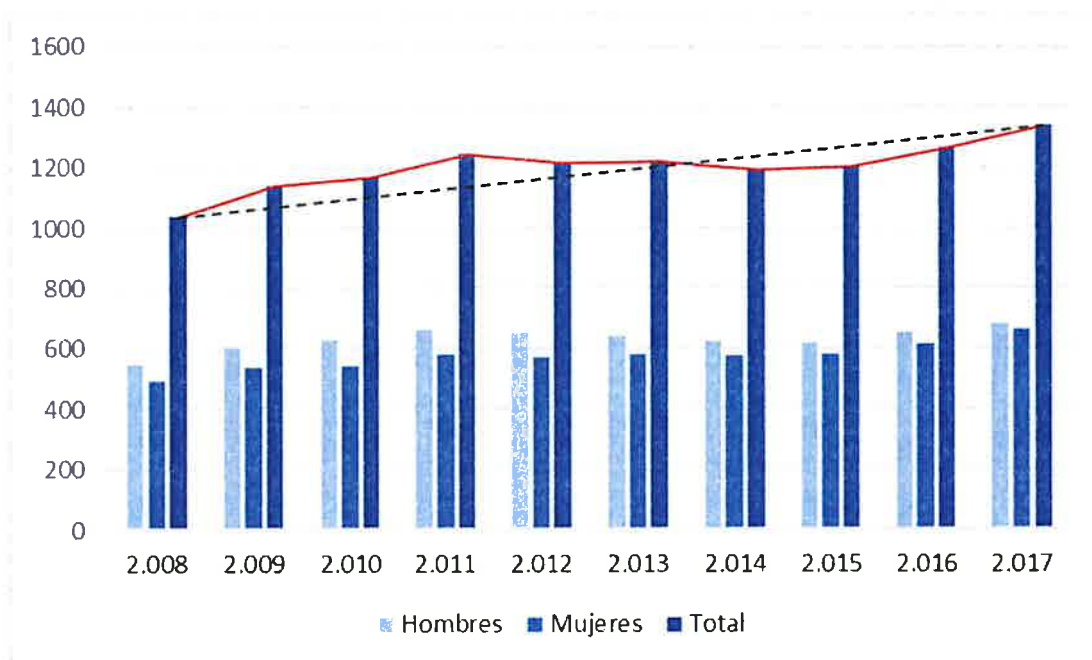


Fig. 4. Evolución de la población. Fuente: Memoria de Información del Avance

En cuanto a la estructura económica del municipio, con un pasado eminentemente agrícola y ganadero, su base actual es el sector servicios, seguido por la agricultura y ganadería, la construcción y una casi inexistente industria.



Ocupados por unidades productivas, por rama actividad	Navalafuente	Sierra Norte	C. de Madrid	Año
Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	9	330	7.912	2017
Minería, Electricidad y Agua	2	116	22.625	2017
Industria de la Alimentación e industria T�xtil	5	73	27.148	2017
Metal	0	51	61.720	2017
Otras industrias	1	106	83.098	2017
Construcción	15	918	155.390	2017
Comercio y Hostelería	38	2.598	678.109	2017
Transporte y Almacenamiento	2	411	152.817	2017
Información y Servicios	20	1.364	825.477	2017
Actividades Financieras	2	195	120.679	2017
Administraciones Públicas	43	3.289	638.673	2017
Otras actividades de servicios	49	854	313.904	2017

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Datos Empleo		Navalafuente	Sierra Norte	C. de Madrid	Año
Ocupados (colectivo empresarial – Base 2015)		186	10.305	3.087.552	2017
Afiliados (ubicación centro trabajo)	Unidades	211	7.493	3.070.048	2017
	Por 1.000 hab	157,46	183,92	471,79	
Afiliados (ubicación residencia)		479	14.445	3.103.920	2017
Contratos registrados		166	12.967	2.559.591	2017
Paro registrado	Unidades	116	2.724	409.826	2017
	Por 100 hab	8,66	6,69	6,30	
Unidades Productivas		98	4.298	724.991	2017

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Fig. 6. Datos de empleo. Fuente: INE. Memoria de Información del Avance

La tasa de autónomos y empresarios es alta en relación al número total de trabajadores, el número de afiliados a la Seguridad Social es no solo más bajo que el global de la Comunidad de Madrid sino también que la media de la Sierra Norte y el porcentaje de paro más alto.

### 3.- CONTENIDO DEL AVANCE.

#### 3.1.- Objetivos.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente incluye una serie de objetivos de clasificación y otros de ordenación.

Los objetivos de clasificación en esencia son los siguientes:

- Dotar de una clasificación adecuada a aquellos suelos que ya se han sometido a algún proceso de transformación previo.
- Establecimiento de un límite al crecimiento del municipio, que viene justificado por los estudios previos realizados y que responden a la previsión de la evolución de la población, la activación de actividades productivas y la necesidad de implantación de nuevas dotaciones y equipamientos.

Emitted and signed by: 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: **0907656371742647608819**



- Protección de los valores culturales, naturales y su entorno, existentes en el municipio.

Los objetivos de ordenación son en esencia:

- Solventar la fragmentación urbana existente como consecuencia de las distintas urbanizaciones desarrolladas desvinculadas del núcleo y de la trama urbana.
- Cualificación y mejora del casco y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales.
- Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno.
- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios que actualmente presenta un importante déficit.
- Perfeccionar y actualizar las ordenanzas vigentes, corrigiendo y subsanando algunas de las determinaciones y parámetros de ordenación que durante el periodo de gestión municipal de este planeamiento se han mostrado como inadecuadas.
- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio.
- Integrar Ordenación y Gestión obteniendo así un modelo posible y de efectiva realización.
- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad.

Además, a pesar de no incluirse en el correspondiente apartado, se plantea como objetivo el crecimiento poblacional, al manifestar en el apartado 4.1.3 de la Memoria de Ordenación: *“En función de las previsiones expuestas en la información urbanística en cuanto a crecimiento poblacional, debe evitarse el planteamiento de ajustar el crecimiento del suelo urbano a este parámetro, y más bien considerar el crecimiento propuesto como un componente de reactivación en este municipio”*.

### 3.2.- Alternativas.

El Estudio Ambiental Estratégico del Avance dice plantear 2 alternativas.

La alternativa 1, que es como llama el Avance a la “alternativa 0”, que consiste en dejar como está el planeamiento actual y con ello, por tanto, el municipio continuaría con el mismo desarrollo social y económico que el actual y la misma situación general.

Al plantear la alternativa 2 el documento recoge la posibilidad de “hacer la Modificación Puntual sobre otro tipo de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido”, lo cual supone un claro error en la confección del texto.

En cualquier caso, el documento manifiesta que la alternativa elegida es la 2.

### 3.3.- Evolución de la población y vivienda.

Tras un análisis de la variación de la población del 2008 al 2017 y de la evolución de la vivienda de 1991 al 2011, especialmente considerando las variaciones entre viviendas principales, secundarias y desocupadas el Avance estima que para 2027 habrá una población de 2.316 habitantes, es decir 976 habitantes más que en 2017 que es cuando se hizo el estudio.

Con un ratio de ocupación de 2,76 habitantes por vivienda se necesitarán 354 nuevas viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



Censo viviendas (nº / %)	1991		1996		2001		2011	
	Viviendas ocupadas principales	110	20,91	166	25,42	227	21,23	445
Viviendas ocupadas secundarias	380	72,24	454	69,52	842	78,77	540	45,57
Viviendas desocupadas	33	6,27	33	5,05	0	0	205	17,3
<b>Total</b>	<b>526</b>		<b>653</b>		<b>1.069</b>		<b>1.185</b>	

Fig. 7. Evolución de viviendas. Fuente: IECM. Memoria de Información del Avance.

### 3.4.- Clasificación.

El Avance propone aproximadamente 93,92 ha de suelo urbano dividido en 86,93 de urbano consolidado y 7,00 de urbano no consolidado, 32,62 de suelo urbanizable, de las cuales sectoriza 27,50 y deja como no sectorizado 5,12 y 1.090,25 ha de suelo no urbanizable de protección.

La distribución espacial de las clases y categorías de suelo se aprecia en la siguiente imagen.

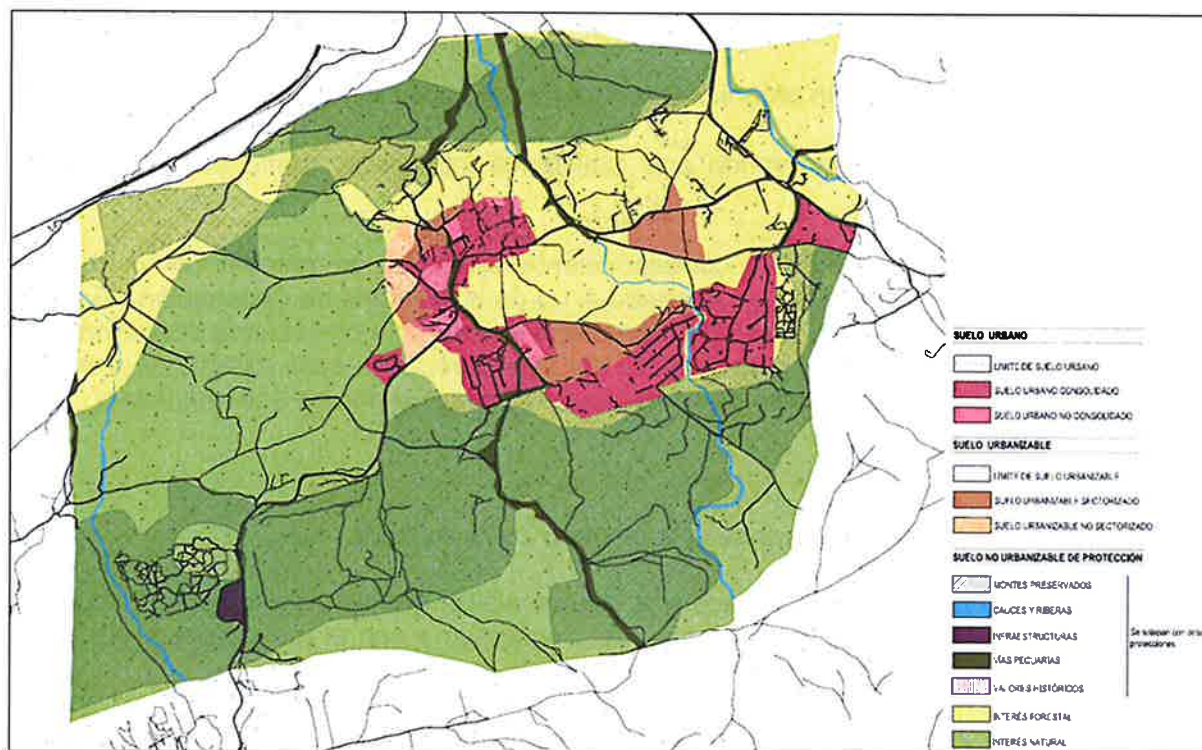


Fig. 8. Clasificación y Categorización del suelo. Fuente: Avance del PGOU.

Se observa que el desarrollo de Navalafuente viene condicionado por la existencia de dos grandes franjas de montes preservados clasificados así por ser masas arbóreas, arbustivas o subarbustivas de encinar, coscojal y quejigal, y los cuales aparecen en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. También por un entramado de vías pecuarias que discurren básicamente en dirección norte-sur. También se protege el oeste del término por sus valores naturales.

Los suelos urbanos, muy dispersos, forman un semicírculo en forma de "c" o de "u". Los suelos urbanizables rellenan los huecos entre los urbanos y básicamente están constituidos por los polígonos de suelo urbano de las NNSSyCC que no fueron incluidos en el PDSU a excepción de los sectores SUS 06 (Industrial/Terciario) y SUS 07 (Dotacional, nuevo cementerio) al norte del anterior.





Las superficies se aprecian en el cuadro que figura a continuación. Hay que tener en cuenta que hay una gran superposición en las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE	%
<b>Suelo Urbano SU</b>	SUC	869.258	7,14
	SUNC	69.989	0,57
TOTAL SU		939.247	7,71
<b>Suelo Urbanizable</b>	SUS	275.000	2,26
	SUNS	51.191	0,42
TOTAL SUR		326.191	2,68
<b>Suelo no Urbanizable de Protección SNUP</b>	SNUP-MPR	5.004.888	41,10
	SNUP-CyR	91.398	0,75
	SNUP-VP	239.340	1,97
	SNUP-INF	118.163	0,97
	SNUP-FOR	3.044.730	25,00
	SNUP- VH		0,00
TOTAL SNUP		7.609.154	62,49
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>12.176.644</b>	<b>100,0</b>

Fig. 9. Superficies clases y categorías del suelo. Fuente: Avance del PGOU.

### 3.5.- Suelo Urbano.

El Avance clasifica como suelo urbano un total de 939.247 m<sup>2</sup> de los cuales 869.258 son suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado y no consolidado se divide en once Áreas Homogéneas (en adelante AH), todas ellas de uso global residencial, menos la décimo primera que es dotacional público.

El AH-1 corresponde al casco antiguo, el AH-2 al ensanche y el resto a las diversas urbanizaciones que fueron surgiendo. En el cuadro siguiente se ven las distintas áreas homogéneas y los correspondientes coeficientes de edificabilidad.

Denominación del Área Homogénea	Uso Global	Coficiente Edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AH-01. Casco	Residencial	0,99
AH-02. Ensanche Casco	Residencial	0,46
AH-03. Las Eras	Residencial	0,355
AH-04. Lagunas/ Montesol	Residencial	0,19
AH-05. Romeral	Residencial	0,28
AH-06. Cerrillo Valentín	Residencial	0,18
AH-07. Erial	Residencial	0,26
AH-08. El Chaparral	Residencial	0,15
AH-09. Peña Hueca	Residencial	0,18
AH-10. Las Praderas	Residencial	0,28
AH-11. Equipamientos	Dotacional Público	0,0

Fig. 10. Áreas Homogéneas. Fuente: Avance del PGOU



Las AHs de la 1 a la 9 parten del casco antiguo y se van desplazando en sentido contrario a las agujas del reloj hasta llegar a la Urbanización Peña Hueca, al este del casco. A continuación el área homogénea 10 se corresponde con la Urbanización las Praderas, situada el suroeste del casco y por último la 11, al suroeste del casco, albergando el colegio y el polideportivo. Esta disposición se ve en la siguiente imagen.

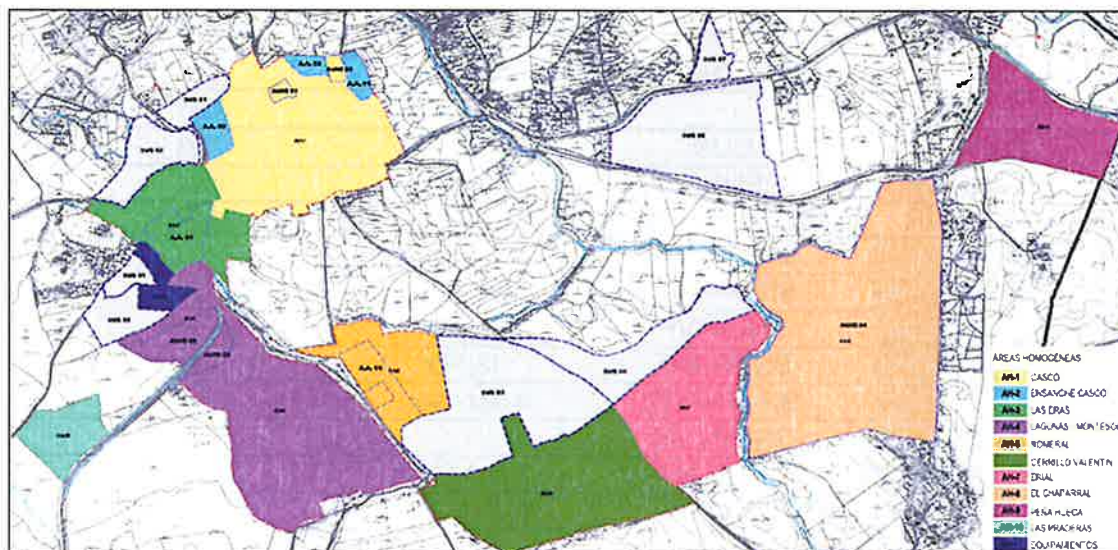


Fig. 11. Áreas Homogéneas. Fuente: Avance del PGOU.

En la imagen anterior también se ve la ubicación de las Áreas de Actuación y las Actuaciones Urbanísticas No Integradas ubicadas dentro de las Áreas Homogéneas y que se comentan a continuación.

El AH-1 coincide con el casco histórico y su entorno inmediato. Con uso global residencial, estructura viaria irregular y tipología de vivienda heterogénea, concentra la mayor parte de servicios del municipio. En su interior se plantean 2 Actuaciones Urbanísticas No Integradas (en adelante AUNI) numeradas como 1 y 5. Ambas se dan sobre suelo consolidado.

En el caso de la AUNI-1 se pretende obtener terrenos para un vial que facilite la conectividad del núcleo urbano. En el caso de la AUNI-5 se pretende completar la urbanización de la zona ensanchando un vial y se modifica el uso previsto pasando de dotacional a residencial.

El AH-2 es un área discontinua que incluye los suelos urbanos no consolidados que completan los bordes de la mitad norte del núcleo urbano. Sobre estos suelos se delimitan las Áreas de Actuación (en adelante AA) 01, 02 y 03. En ambas los objetivos básicos son completar la trama urbana mejorando la accesibilidad y los suelos de cesión se dedican a espacios verdes. En todas ellas la ordenanza de aplicación es RES.01.3., residencial unifamiliar.

El AH-3 se corresponde con la Urbanización Las Eras, incluye suelos tanto consolidados como no consolidados, estando estos últimos formados por un gran vacío central sobre el que se delimita el AA-4. Toma parte de los polígonos 3 y 21 del planeamiento vigente. El uso global es residencial unifamiliar con tipologías aislada, pareada y agrupada. El objetivo del AA-4 es ordenar el vacío existente entre el residencial, el aparcamiento, parque, polideportivo y colegio. La red general se destina a zona verde sobre la vaguada existente.

El AH-4 se corresponde con las urbanizaciones Las Lagunas y Montesol. Toma parte de los polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 20 del planeamiento vigente. El uso global es residencial y se trata de desarrollos de vivienda unifamiliar de baja densidad. Incluye dos bolsas de suelo no consolidado, separadas por la carretera M-625 en las que se definen dos actuaciones denominadas AUNI-2 y AUNI-3 con el fin de mejorar la accesibilidad de la zona.

El AH-5 incluye suelos consolidados que se corresponden con la urbanización El Romeral y suelos no consolidados sobre los que se delimita el AA-5. Su objetivo es completar la ordenación del

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: 0907656371742647608819

polígono 9 discontinuo según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano mejorando las dimensiones de la red viaria existente, continuando la trama urbana existente con tipologías similares a las colindantes.

El AH-6 se corresponde con la urbanización Cerrillo Valentín, siendo todo suelo urbano consolidado, cuenta con una tipología unifamiliar de baja densidad.

El AH-7, delimitado por la urbanización Erial, se corresponde únicamente con suelo urbano consolidado. El uso es residencial con una tipología de media-baja densidad.

El AH-8 se corresponde con la urbanización El Chaparral, siendo exclusivamente suelo urbano consolidado, con uso global residencial. Todo el ámbito coincide con la AUNI-04 definida con la finalidad de resolver la situación urbanística y posibilitar la cesión formal de los suelos calificados como tal en su correspondiente Plan Parcial.

El AH-9 se corresponde con la Urbanización Peña Hueca, se localiza al este del término municipal, se trata de suelos urbanos consolidados y uso global residencial. Cuenta con acceso desde la carretera M-630. Se trata de una urbanización de baja intensidad, con tipología unifamiliar aislada y pareada.

El AH-10 correspondiente a la urbanización Las Praderas, localizada al suroeste del casco, apoyada sobre la carretera M-625 y descolgada del resto de urbanizaciones, está formada por suelos urbanos consolidados y uso global residencial, con tipología unifamiliar de media-baja densidad.

El AH-11, Dotacional Público se corresponde con los suelos donde se localiza el polideportivo y el Colegio municipales.

Los 5 Ámbitos de Actuación, todos con uso global residencial, suponen una superficie de 49.208 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 18.091 m<sup>2</sup> como se ve en la siguiente tabla.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
		Superficie m <sup>2</sup>	Coefficiente Unitario m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Edificable m <sup>2</sup> c
AA 01	Residencial	5.323,7	0,460	2.449
AA 02	Residencial	4.023,7	0,460	1.851
AA 03	Residencial	8.274,6	0,460	3.806
AA 04	Residencial	15.203,2	0,355	5.397
AA 05	Residencial	16.383,3	0,280	4.587
		<b>49.208,5</b>		<b>18.091</b>

Fig. 12. Superficies de Ámbitos de Actuación. Fuente: Avance del PGOU.

El suelo que ocupan estas 5 AAs junto con el que ocupan las AUNIs 2 y 3 se corresponden con todo el suelo urbano no consolidado. El resto de suelo urbano es consolidado.

### 3.6.- Suelo Urbanizable.

El Avance establece siete sectores de suelo urbanizable sectorizado, la ubicación de los mismos puede verse en la figura 11 de este informe, representadas en color gris. La totalidad de los mismos constituye una única Área de Reparto.

El Sector SUS-01 es un sector discontinuo de uso global residencial. La parte donde se materializan los aprovechamientos se ubica al norte del casco histórico, rematando el crecimiento en esta zona. La otra parte constituye los suelos de cesión y se ubica adyacente y a despie de polideportivo y

colegio existente, para generar aquí una gran bolsa de suelo dotacional. El número de viviendas orientativo a construir, en la parte norte del sector, es de 32.

El Sector SUS-02 se sitúa al oeste del casco histórico (al norte del núcleo urbano dice la memoria de ordenación) y su uso global es residencial. Con su delimitación se consigue “dar una continuidad a los suelos que tienen un carácter más urbano”, completando la red viaria principal para terminar de conectar los suelos urbanizables y la red viaria existente. El número de viviendas orientativo es de 37.

El sector SUS-03 se delimita sobre los terrenos existentes entre las urbanizaciones El Romeral y Cerrillo Valentín (AHs 5 y 6 respectivamente de este Avance de PGOU). Su principal objetivo es completar los suelos existentes entre urbanizaciones para obtener una trama urbana más continua, mejorando la red viaria, completando la estructura verde y aumentando la densidad edificatoria respecto al entorno. El número de viviendas orientativo es de 100.

El sector SUS-04, adyacente al anterior pretende completar los suelos entre urbanizaciones para obtener una trama continua y rematar la zona norte de la urbanización Cerro Valentín, mejorando la red viaria, completando la estructura verde y con un aumento de la densidad edificatoria. El número de viviendas orientativo es 43.

El sector SUS-05, de uso global dotacional se localiza a continuación del polideportivo y colegios públicos y de la parte de cesiones dotacionales del SUS-01. Su objetivo es obtener una gran bolsa de suelo dotacional para dar servicio a todo el municipio, destinando la totalidad de los suelos a equipamientos públicos y privados.

El sector SUS-06, alejado de las zonas urbanas existentes y con óptima accesibilidad desde la M-625, tiene uso global industrial, en el que implantar actividades industriales y terciarias, principalmente pequeña industria y almacén.

El sector SUS-07, a continuación, y al norte del SUS-06, tiene como objetivo dotar al municipio de un nuevo cementerio. El suelo ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento.

A continuación, se muestra el resumen de características de estos sectores.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		ESTIMACIÓN VIVIENDAS		
		m <sup>2</sup>	Coefficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Edificable m <sup>2</sup> c	Densidad vivi/Ha	nº de viviendas	
					existentes	propuestas	INCREMENTO
SUS 01	Residencial	16.321,7	0,440	7.182	20	0	32
SUS 02	Residencial	23.474,1	0,330	7.746	16	0	37
SUS 03	Residencial	95.300,9	0,330	31.449	10	0	100
SUS 04	Residencial	42.688,4	0,330	14.087	10	0	43
SUS 05	Dotacional	15.341,3	0,450	6.904			
SUS 06	Industrial	73.155,2	0,450	32.920			
SUS 07	Dotacional	8.718,0	0,450	3.923			
<b>TOTAL SUR</b>		<b>274.999,6</b>	<b>0,379</b>	<b>104.211</b>	<b>0</b>	<b>212</b>	<b>212</b>

Fig. 13. Sectores de SUS. Fuente: Avance del PGOU.

El Avance reserva algunos terrenos al oeste del casco como suelo urbanizable no sectorizado. El aprovechamiento unitario será 0,397.



### 3.7.- Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

El P.E.-01 Las Viñas se delimita al norte de la M-625 donde se ha producido un diseminado, no incluido en el Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, que no se propone legalizar sino para su desarrollo y establecer medidas para garantizar la protección del medio natural.

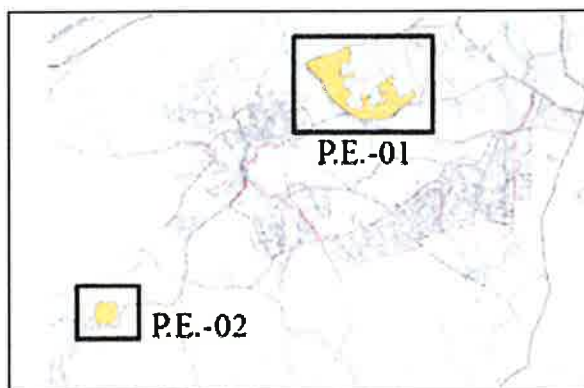


Fig. 14. Delimitación Planes Especiales.

El P.E.-02 Sococar pretende desarrollar un plan de infraestructuras para garantizar la protección del medio natural en esta zona de urbanización irregular de vivienda permanente.

### 3.8 Redes.

En cuanto a las nuevas redes públicas se plantean las que aparecen en la siguiente tabla

NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Superficie Prevista
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS		20.769
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	17.091	16.686
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS		19.063
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	25.638	27.150
	EQUIPAMIENTO		
<b>TOTAL REDES</b>		<b>42.729</b>	<b>83.668</b>

Fig. 15. Nuevas redes públicas. Fuente: Avance del PGOU.

Las mismas se desglosan por Sectores en suelo urbanizable y Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado del modo que se muestra a continuación.

SECTOR ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAXIMA Sup. Edificable m <sup>2</sup>	RESERVA MINIMA DE REDES PUBLICAS (art. 36 y 91 Ley 9/2001)			PLAN GENERAL						
			Redes Generales 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c		Redes Locales 30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c		Redes Generales				Redes Locales (')	
			Infraestructuras / Zonas Verdes / Esp. Libres / Equip. / SU	Zonas Verdes / Esp. Libres / Equip. / SU	Equip. / SU	Equip. / SU	Infraestructuras (total)	Redes ya urbanizadas	Redes ya no urbanizadas	Z. Verdes / Exp. Libres	Equip. / SU	Zonas Verdes / Esp. Libres
SUS 01	16.321,7	7.182	1.436	1.077	1.077	2.093	756	1.337	0	5.494	1.077	1.077
SUS 02	23.474,1	7.746	1.549	1.162	1.162	2.415	2.204	131	545		1.162	1.162
SUS 03	96.300,9	31.449	6.290	4.717	4.717	5.997	3.455	2.702	3.953		4.717	4.717
SUS 04	42.585,4	14.087	2.817	2.113	2.113	2.781	1.781	1.000	12.188		2.113	2.113
SUS 05	15.341,3	6.924	1.361	1.036	1.036	652	4.383	1.120		4.851		2.072
SUS 06	73.155,2	32.920				12.111	12.111					
SUS 07	8.718,0	3.923						8.718		8.718		
<b>TOTAL SUR</b>	<b>274.999,6</b>	<b>104.211</b>	<b>13.473</b>	<b>10.105</b>	<b>10.105</b>	<b>25.039</b>	<b>24.509</b>	<b>16.646</b>	<b>19.063</b>	<b>9.069</b>	<b>11.141</b>	<b>20.210</b>
AA 01	5.323,7	2.449	490	367	367	491			0		734	
AA 02	4.023,7	1.651	370	278	278	484					559	
AA 03	8.274,6	3.806	761	571	571	1.169	771	398			1.168,00	
AA 04	15.203,2	5.397	1.079	810	810	0			1.196		1.620,00	
AA 05	16.383,3	4.587	917	688	688	287			661		1.376,00	
	49.206,5	18.901	3.618	2.714	2.714	2.411			1.817	0	5.487,00	8,00
AUNI 02	15.174,4	2.883										827,00
AUNI 03	5.605,6	1.065										626,00
	20.780,0	3.948				0			0	0	0,00	1.453,00
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>69.988,5</b>	<b>22.939</b>	<b>3.618</b>	<b>2.714</b>	<b>2.714</b>	<b>2.411</b>			<b>1.847</b>	<b>0</b>	<b>6.940</b>	

Fig. 16. Redes públicas. Fuente: Avance del PGOU, simplificado.

En cuanto al suelo urbano consolidado destaca la materialización de las cesiones del AUNI-04, correspondiente a la urbanización El Chaparral, con Plan parcial aprobado pero que en su momento no realizó las mismas. Las otras dos actuaciones no tienen obligación de cesión, pero sí de realizar un viario.

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



CUADRO DE USO E INTENSIDADES DE PLANEAMIENTO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)

ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	SUP. CESIÓN REDES			ORDENANZA DE APLICACIÓN		
			Infraestr.	EL / ZV	EQUIP	ZONA Y GRADO	EDIFICABILIDAD	
						m2/m2	m2c	
AUNI-01	Residencial	2.086,66	442,64			RES.01.2	0,90	1.479,62
AUNI-04	Residencial	223.409,50	74.416,00	24.296,47	8086,86	RES.02.3	0,20	23.322,03
AUNI-05	Residencial	2.407,13	202,94			RES.01.3	0,60	1.322,51
TOTAL SUC		227.903,29	75.061,58	24.296,47				26.124,17

Fig. 17. Intensidades y redes públicas en SUC. Fuente: Avance del PGOU.

### 3.9.- Aprovechamiento y coeficientes de homogeneización.

El Avance del Plan establece un aprovechamiento unitario de reparto que fija en 0,395 ua/m<sup>2</sup>s y unos coeficientes de homogeneización para usos globales de 1,00, 1,03 y 1,57 para uso residencial, industrial y dotacional respectivamente.

En cuanto a usos pormenorizados, y en consonancia con el valor actual del mercado en Navalafuente u otros municipios similares se estiman los siguientes coeficientes de ponderación.

<b>RESIDENCIAL</b>	Viv. colectiva Libre	1,04
	VU-Intensiva	1,04
	VU-Semi-Intensiva	1,00
	VU-Semi-Extensiva	1,00
	VU-Extensiva	0,72
	VPP	0,96
<b>INDUSTRIAL / ACT. ECONÓMICAS</b>	Terciario-Comercial	0,91
	Industria Intensiva	0,72
	Industria Extensiva	0,87
<b>DOTACIONAL</b>	Dotacional Privado	1,31

Fig. 18. Coeficientes de ponderación usos pormenorizados. Fuente: Avance del PGOU.

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

La Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico. En él, analiza los antecedentes, incluyendo los informes emitidos sobre Avances anteriores del Plan General, las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, realiza una descripción del término municipal incluyendo las condiciones derivadas de la legislación sectorial y transcribe el objetivo principal y los específicos propuestos en el Avance.

### 4.1.- Informes sectoriales.

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

- La **Dirección General de Administración Local**, en su informe de 21 de octubre de 2020, comunica que no tiene ninguna observación de efectuar. Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0981365941318873105501.

Emisión 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: 0907656371742647608819



- El **Servicio de Prevención de Incendios** del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en su informe de 3 de noviembre de 2020, tras analizar la documentación manifiesta que esta carece de detalle suficiente para hacer una valoración exhaustiva. No obstante, señala algunas apreciaciones de carácter general:
  - Seguridad en caso de incendios. Se necesita cumplir una serie de requisitos de accesibilidad y maniobrabilidad de vehículos para zonas de nueva urbanización, y si fuera posible para las consolidadas, entendiéndose cumplido en los viales que se pueda inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro.
  - Distribución de Hidrantes. Deberán ubicarse con una separación máxima de 200 m en lugares fácilmente accesibles y convenientemente señalizados.
  - Influencia de terreno forestal. Al haber viviendas próximas a terreno forestal se deberán establecer franjas de protección en cumplimiento del CTE DB-SI 5 y del Decreto 59/2017, que aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0944832740042134903867

- La **Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud**, en su informe de fecha 23 de diciembre de 2020, considera necesario integrar en instrumentos de desarrollo urbanístico posteriores una serie de requisitos:
  - Medidas de protección durante la fase de obras, utilizando las mejores técnicas disponibles para evitar molestias como polvo o ruidos a la población, especialmente a la más vulnerable.
  - Medidas de protección frente a la proliferación de plagas. El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, basándose en los principios de Gestión Integrada de Plagas. Especial atención se deberá dar a parques y zonas verdes, puntos de recogida de residuos y al mantenimiento de los arroyos.
  - Medidas frente a la radiación ionizante, teniendo en cuenta la exposición al radón, tanto en su forma gaseosa directa como en disolución en aguas de consumo humano.
  - Requisitos de protección sanitaria en zonas verdes, tanto eligiendo especies vegetales adecuadas para evitar problemas alérgicos, como evitando especies invasoras. Además, se cuidará la elección de mobiliario urbano y la preservación de los recintos de juego infantil del acceso de mascotas.
  - Requisitos de protección sanitaria relativos al riego de zonas verdes. Ya que se reutilizarán aguas regeneradas se deberá cumplir el Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, y disponer del correspondiente informe sanitario.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1277666786694564594010

- El **Consortio Regional de Transportes**, en su informe de fecha 12 de enero de 2021, tras un repaso al contenido del Avance manifiesta que el documento no incluye un estudio de tráfico, si bien en el capítulo IV de la memoria de información se analiza la movilidad y el transporte público. En cuanto a este último echa de menos la mención a la línea 197C que comunica Navalafuente con otros municipios de la Sierra Norte y que tiene su cabecera en Torrelaguna.

Concluye la necesidad de habilitar itinerarios ciclistas y peatonales adecuados y seguros para garantizar una accesibilidad apropiada a la red de transporte público. Por otro lado, no prevé una afección relevante a las condiciones actuales de oferta/demanda de transporte público. Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 0926171530727902501930

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: **0907656371742647608819**



- **La Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Comunidad de Madrid**, en su informe de fecha 27 de octubre de 2020, tras mencionar que ya realizó sendos informes en los años 2010 y 2013, y tras realizar un repaso del contenido del Avance en las materias de su competencia, informa de los siguientes 16 aspectos y determinaciones:

*"1. Se considera necesario incorporar en la documentación del plan unos planos específicos de carreteras en los que queden reflejados y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público 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.*

*2. En los planos de ordenación general y en las fichas de los desarrollos previstos deben quedar reflejadas correctamente las calificaciones correspondientes a la zona de dominio público de carreteras y a su zona de protección. La calificación para el dominio público de carreteras deberá ser "Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones". Se considera necesario incorporar una documentación más específica sobre el estado de las alineaciones del planeamiento y de las posibles reducciones de la zona de protección de carreteras, en lo que se refiere al suelo urbano consolidado; estas propuestas se realizarán en función del planeamiento actualmente vigente y de la legislación aplicable en materia de carreteras.*

*Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.*

*Asimismo, las normas urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente. A este respecto, debería incorporarse un artículo específico sobre "Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones" para las carreteras autonómicas (dominio público), diferenciado del resto de la red viaria municipal.*

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

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

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

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

*5. Los sectores SUS.6 y SUS.7 (suelo urbanizable sectorizado) contemplan la construcción de nuevos accesos a la carretera M-625 fuera de tramo urbano. El plan general deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dichos sectores, afectados por las actuaciones de conexión a la carretera. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en el plan general la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore planos con la definición de las 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.*

*Las conexiones que se proyecten deberá cumplir con la normativa de aplicación, que viene especificada en el punto 13 de este informe. En este sentido, dada la situación de ambos sectores respecto de la carretera, no parecen compatibles dichos accesos entre sí, independientemente de que puedan ser viables individualmente.*

*6. En lo relativo al área homogénea "Peña Hueca", se observa la existencia de un acceso directo a la carretera M-631 que se encuentra muy próximo a otro acceso de mayor entidad que conecta con otros desarrollos. Se trata de un tramo interurbano de carretera, por lo cual no se cumplen los parámetros de distancias entre accesos que se establecen en la normativa de aplicación. En plan general puede ser una herramienta para plantear la regularización de esta situación.*





7. En cuanto a los planes especiales "Las Viñas" y "Sococar", se considera oportuno que se incluya en su desarrollo actuaciones destinadas a la reordenación y mejora de los accesos existentes en la actualidad, teniendo en cuenta que la ilegalidad urbanística de las construcciones también supone la ilegalidad de sus accesos a la carretera.

8. Se informa que el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, actualizado, que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, incluyendo específicamente el análisis en hora punta, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

9. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

10. El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

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

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

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

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

16. 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 0927184824151352425821



- El **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, en su informe de fecha 10 de junio de 2022, tras comunicar que dentro del Estudio Ambiental Estratégico se presenta un estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos y describirlo someramente, procede a informar de la necesidad impuesta por la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid de incluir un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos. Para facilitar la redacción del mismo adjunta un anexo de Directrices para los Estudios de caracterización de la Calidad de los Suelos para planeamiento urbanístico, que deberán hacerse siempre que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo. El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).
- La **Subdirección General de Protección Civil**, en su informe de fecha 19 de octubre de 2020 manifiesta que el Avance no hace una mención específica a los riesgos de protección civil, aunque en las Normas Urbanísticas sí se menciona la prevención de incendios, haciendo referencia a un Decreto que está derogado.

Así mismo comunica la necesidad de poner énfasis en el riesgo por incendio forestal pues el municipio está en Zona de Alto Riesgo del Plan INFOMA y además ya cuenta con el correspondiente Plan de Actuación municipal, todo lo cual deberá recogerse en la documentación.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1276808274821422656062

- El **Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra**, en su escrito de 5 de noviembre de 2020, informa favorablemente la conformidad del contenido de la documentación.

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

- El **Servicio de Estudios Medioambientales de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, en su informe de fecha 10 de noviembre de 2020, tras recordar que ya informó revisiones de planeamiento en 1999, 2002, 2003 y 2010, procede a describir el contenido del documento de Avance y a continuación realiza una serie de indicaciones dentro del ámbito de sus competencias.

Tras indicar que Navalafuente se abastece a través del Canal de Isabel II repasa los principales cauces naturales del municipio y consulta el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables, detectando que el camping Sococar y varias áreas Homogéneas se encuentran en zonas de policía de cauces públicos.

Por otra parte, en el mapa de clasificación a escala 1:5.000, aprecian que se delimita un suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas, significando que su extensión es variable, su delimitación no se hace con criterios hidrológicos y no se consideran todos los cauces, por lo que en posteriores fases de planeamiento deberá presentarse un estudio hidrológico-hidráulico que proporcione una estimación de la delimitación de las diversas zonas de protección así como de las zonas inundables en avenidas extraordinarias.

En cuanto a las redes de saneamiento, en fases posteriores deberá informarse sobre las posibilidades de conexión con las redes existentes y de la capacidad de depuración del municipio. También establece ciertas condiciones en caso de que los colectores se diseñen en el entorno de los cauces y la necesidad de instar la modificación de las autorizaciones de vertido en caso de superarse las actualmente concedidas.

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



Puede consultarse el informe completo en <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el CSV: MA00911CBB0E3AA20BDBF0D1F51605002757

- **El Área de Planeamiento del Canal de Isabel II**, en su informe de fecha 10 de diciembre de 2021, relaciona la documentación puesta a su disposición y se centra en los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables sectorizados de cara a determinar cuáles serán las nuevas necesidades de suministro en virtud de las nuevas viviendas previstas, así como del suelo destinado a usos industriales, dotacionales y a zonas verdes y espacios libres. Esto le permite estimar una nueva demanda de agua de 1.375 m<sup>3</sup>/día, con unos caudales punta de 9,2 l/s y 28 l/s.

En cuanto a la justificación de existir recursos hídricos suficientes remite a la Confederación Hidrográfica del Tajo al ser esta la responsable de la ordenación de este recurso.

En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento comunica que el recurso procede de la ETAP de Pinilla y se regula en el depósito supramunicipal de Silicona, que cuenta con capacidad suficiente, aunque existe una insuficiencia en cuanto a la distribución por lo que será necesaria la ejecución de una nueva tubería de distribución de 150 mm de diámetro. En el Documento de Avance deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable.

Calcula en 1.091 m<sup>3</sup>/día el volumen de los nuevos vertidos de aguas residuales que se depurarán en la EDAR de Navalafuente, la cual no tiene la capacidad suficiente, por lo que esta deberá ser ampliada.

Las redes de saneamiento serán de tipo separativo. En redes unitarias deberá realizarse un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia. Se deberá además contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o disponer de tanque de laminación. Mientras no se disponga de un Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje será necesario aumentar la capacidad de un colector, remodelar un aliviadero y establecer otro.

En cuanto a la clasificación y gestión de los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas establece que las mismas serán Redes Supramunicipales o Generales de Infraestructuras Sociales, especificando a que red concreta se adscribirá cada una de las infraestructuras existentes y previstas.

Por otro lado, indica las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, recordando que el documento de Plan General deberá recogerlas como Redes Públicas de Infraestructuras sociales y además deberá graficar sus Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP), recordando los anchos de estas y las condiciones de protección. Además, se considera que el documento deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras por razones de interés público, así como contemplar expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en cualquier tipo de suelo no urbanizable de especial protección. Además, considera que el Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

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

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907656371742647608819



- La **Subdirección General de Recursos Naturales** presenta sendos informes de las Áreas de Conservación de Flora y Fauna, de 11 de febrero de 2021 y de Conservación de Montes, de 16 de febrero de 2022.

El informe elaborado por el **Área de Conservación de Flora y Fauna** comienza con una relación normativa no exhaustiva, así como de la documentación aportada, pasando a una descripción de la planificación, donde destaca que, en la clasificación como suelo no urbanizable de protección, las clases por interés natural y por interés forestal abarcan la totalidad del mismo, superponiéndose a estas el resto y que, en el caso de los Planes Especiales, no se valora si las infraestructuras de saneamiento son capaces de asumir la ejecución de los mismos, ni su impacto ambiental.

También considera que el inventario de vegetación y flora se ha basado en bibliografía, aunque sí reconoce la presencia en el municipio del área de distribución de la azucena silvestre.

Encuentra diversos errores como análisis desde el punto de vista de una modificación puntual y no una revisión de planeamiento, la falta de grafiado de corredores eléctricos o de suelo destinado para una subestación, errores en la superficie clasificada como SNUP, falta de leyenda en un plano de ordenación, ámbito de un plan especial fuera del plano donde se definen dichos ámbitos o la no consideración de la Zona de Especial Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" que afecta ligeramente al oeste del término municipal.

En base a estas deficiencias se deberá incluir en el PGOU, en las normas generales de protección, un artículo específico denominado "protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna" que será citado en otros apartados del PGOU, se deberá tener en cuenta las especies de flora protegida, especialmente la azucena silvestre, realizándose un estudio a escala adecuada para su localización y protección, se deberán fijar plazos para los planes especiales y valorar el impacto de las infraestructuras que conlleven, se incorporarán medidas para evitar especies alóctonas, se respetarán los ejemplares de las especies de flora catalogadas, se aconseja la no utilización de herbicidas en zonas verdes y jardinería, el PGOU contemplará una zonificación lumínica y se evitará la contaminación del alumbrado exterior, se favorecerá el soterramiento del mayor número de tendidos eléctricos, se tomarán medidas para proteger la fauna ripícola, los proyectos de urbanización y ejecución evitarán el efecto barrera para la fauna y contarán con un plan de restauración ambiental, los sistemas de drenaje así como las vallas y cerramientos permitirán el paso de la fauna, los movimientos de tierra y otras labores que usen maquinaria pesada se evitarán en época de reproducción, y sería conveniente introducir en el Plan y sus instrumentos de desarrollo la introducción de medidas para fijar poblaciones de especies como golondrinas, vencejos, aviones, etc.

El informe elaborado por el **Área de Conservación de Montes** comienza con una relación de las figuras de protección en el municipio que incluye una pequeña superficie de la ZEC ES3110002, el Monte de Utilidad Pública nº 66, montes preservados del anexo de la ley 16/1995 forestal y de protección de la naturaleza, varios Hábitats de Interés Comunitario y terreno forestal.

A continuación pasa a repasar el contenido de la ordenación propuesta, donde destaca que, en la clasificación como suelo no urbanizable de protección, las clases por interés natural y por interés forestal abarcan la totalidad del mismo, superponiéndose a estas el resto y que, en el caso de los Planes Especiales, no se valora si las infraestructuras de saneamiento son capaces de asumir la ejecución de los mismos, ni su impacto ambiental, que algunos aspectos del documento ambiental se trata como una modificación puntual del PGOU y que no se grafía la reserva de suelo para una subestación eléctrica.

~~Pasa a tomar consideraciones sobre figuras con normativa de protección específica como la~~  
ZEC "Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte", ubicada al oeste del término y que no se protege según el Decreto de aprobación de la misma o el Monte de Utilidad Pública nº 66. Los montes preservados cuentan con distintas clasificaciones, predominancia SNUP por interés

natural o interés forestal, pero en algún caso como suelo urbano. En este último caso se deberá justificar el cumplimiento de la disposición transitoria décima de la Ley 16/1995 o iniciar un expediente de declaración de prevalencia según lo estipulado en el artículo 9 de la citada ley. En cuanto al terreno forestal, de acuerdo con el artículo 3 de la misma ley, hay superficies clasificadas como urbanizable e incluso urbano por lo que de acuerdo con el artículo 43 esa disminución de suelo forestal deberá ser compensada. Además, diversos Hábitats de Interés Comunitario (HICs) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE se encuentran representados en el municipio, algunos de ellos en suelo urbano o urbanizable.

En base a lo anterior establecen que en diversas partes del documento del Plan General deberá incluirse:

- Unas condiciones generales que incluyan justificación del cumplimiento de la protección legal de cada una de las figuras de protección que convergen en el término municipal, así como de todas las condiciones del informe.
- En el SNUP por interés forestal, en la zona incluida en la ZEC, se utilizará la protección de la Normativa Urbanística en lo que no se oponga al Decreto de aprobación.
- En los montes preservados clasificados como suelo urbano se deberá justificar fehacientemente que no tienen categoría de monte preservado o iniciar el expediente de declaración de prevalencia.
- Respecto al uso forestal toda pérdida del mismo deberá ser compensada, necesitándose informe y aprobación por parte de esa unidad administrativa.
- En cuanto a la protección de los HICs se deberá presentar una cartografía a escala adecuada donde se identifiquen los hábitats a identificar en trabajo de campo en todas las zonas que pasen a estar urbanizadas y una franja de protección.
- Esa unidad administrativa no aprueba las normas de protección incluida en los capítulos 12.3, 12.5 y 12.6 de las Normas Urbanísticas relativas a los SNUP, debiendo ser consensuadas con la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.
- Además, en la Normativa Urbanística y en las fichas de los Sectores deberán figurar las condiciones sobre el cambio de uso forestal, así como condiciones para la prevención de incendios

Además, se añaden una serie de errores a corregir como que el documento ambiental no se corresponde con la ordenación descrita, errores en la superficie clasificada como SNUP, falta de valoración ambiental de los planes especiales, falta de ubicación de corredor eléctrico, mantenimiento de zonas verdes propio exclusivamente de suelo urbano y errores en los planos de ordenación O.1 y O.5.

Pueden consultarse los informes completos en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando los códigos seguros de verificación 1203808876506590536795 (Área de Conservación de Flora y Fauna) y 1036922924665485934708 ((Área de Conservación de Montes).

En base a estos antecedentes, incluyendo los informes emitidos sobre Avances anteriores del Plan General, las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, el órgano ambiental en el Documento de Alcance realiza una descripción del término municipal incluyendo las condiciones derivadas de la legislación sectorial y transcribe el objetivo principal y los específicos propuestos en el Avance.

Constata la presencia de un presunto error en el planteamiento de alternativas pues solo consta la alternativa cero y una llamada "alternativa 2" donde se menciona una "modificación puntual" en lugar de una revisión de Plan General, por lo que comunica los requisitos a cumplir por las alternativas que se consideren, entre ellos los estipulados en el Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y los principios del artículo 3 de la ley de suelo estatal.

Continúa describiendo la propuesta de crecimiento presentada, resaltando como inadecuada una traducción directa entre suelo de Reserva Urbana y Suelo Rústico en el planeamiento vigente como "suelo urbanizable no sectorizado" y destacando que "será la evaluación ambiental estratégica del planeamiento la que determine la idoneidad de los suelos propuestos para el proceso urbanizador, sin perjuicio de lo que determine en este sentido el órgano sustantivo". Resalta también la existencia

de zonas urbanizadas en suelo no urbanizable de protección, en dos de las cuales se prevén sendos planes especiales, y la proporción entre la edificabilidad residencial y en número de viviendas que implica una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup>/vivienda. En este punto considera importante tener en cuenta que el cálculo de dotaciones y servicios ha de hacerse para el techo de población previsto y que se debe determinar que las previsiones de población se ajustan a las proyecciones reales.

Por último, compara los datos con los del Avance de Plan General propuesto en 2013.

A continuación, pasa a describir el alcance que ha de tener el Estudio ambiental estratégico.

Por aplicación de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental se ha procedido a identificar a las Administraciones y público interesado a quienes se ha pedido la aportación de sugerencias, así mismo se han solicitado los informes preceptivos, relacionando los organismos y entidades, así como las respuestas recibidas, con una breve descripción de las mismas.

Se definen también los criterios ambientales estratégicos y los principios de sostenibilidad resaltando lo estipulado en el artículo 3 de la LSCM y el artículo 3 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, así como el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, que deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el propio documento de alcance. El informe destaca la aportación de la descripción de cómo se evalúan las alternativas, la justificación ambiental de la seleccionada y el motivo del rechazo de las demás, así como la valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevará el planeamiento propuesto. También establece la lista mínima de Administraciones Públicas y personas interesadas a consultar en el periodo de consulta del documento de aprobación inicial del PGOU.

Establece pautas sobre la información a aportar en las siguientes fases, ya que la aportada hasta ahora resulta incompleta.

- Análisis de las características ambientales de cada sector y su idoneidad para incorporar al proceso urbanizador.
- Alternativas ambientales técnicamente viables.
- Cartografía con calidad suficiente. La clasificación en formato GIS.
- Cálculo de la huella de carbono. Plan de mitigación y de compensación.
- Análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios.
- Justificación de la sostenibilidad de la gestión de los servicios municipales.
- Mejor caracterización de las construcciones en Suelo No Urbanizable.
- Estudio de generación y gestión de residuos.
- Completar el estudio de tráfico y movilidad.
- Completar el estudio de contaminación de suelos.
- Eliminación y actualización de referencias a legislación derogada.
- Estudio hidrológico-hidráulico con estimación de dominio público zona de servidumbre y policía y zonas inundables.
- Necesidad de disponer de un plan de actuación municipal ante emergencias por incendios forestales.
- Definición de corredores e instalaciones eléctricas.
- Delimitar las condiciones de poda y tala definidas en las Normas Urbanísticas al suelo urbano.
- Condiciones de saneamiento y depuración de Peña Hueca.
- Compensaciones por pérdida de suelo forestal.

También señala errores detectados tales como errores en la denominación de documentos, referencias a municipios diferentes, discrepancias en superficies, errores en denominación de figuras urbanísticas, falta de plazos en fichas o deficiencias en planos.

Señala que debe aplicarse la Ley de evaluación ambiental y la de prevención y control integrados de la contaminación en proyectos y actividades y que la protección del suelo se supeditará a las características intrínsecas del territorio independientemente del potencial aprovechamiento urbanístico.

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



En este último sentido pasa a desglosar los dos informes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.

Comenta una serie de cuestiones destacables de ámbitos concretos:

- De los SUS 03 y SUS 04, residenciales ambos, señala que cada una de sus viviendas tendrá una superficie de más de 300 m<sup>2</sup>, que por limitar con vía pecuaria deberá atenderse a lo que establezca el Área de Vías Pecuarias, que el documento ambiental no ha efectuado un análisis de sus características ambientales, que deberán efectuar una compensación por la disminución de superficie forestal y que necesitarán un estudio acústico de detalle.
- Del AUNI 04, con Plan Parcial aprobado, pero sin proyectos de urbanización y parcelación, ni realización de cesiones, se atenderá a lo que establezca el Área de Vías Pecuarias por lindar con una de ellas y se deberán aclarar las condiciones de depuración y saneamiento.
- De la urbanización Peña Hueca deberá aclararse su solapamiento con montes preservados y sus condiciones de saneamiento y depuración.
- En cuanto al camping Sococar y la urbanización las Viñas, ambos en suelo rústico según el planeamiento vigente y suelo no urbanizable de especial protección según el Avance, tendrán sendos planes especiales para parar su desarrollo y controlar el vertido y depuración de aguas residuales. Estos planes especiales deberán ser coherentes con la LSCM.
- Del Suelo Urbanizable No Sectorizado, el documento ambiental no analiza la afección ambiental ni justifica su clasificación teniendo en cuenta la proyección de población, asunto que deberá ser subsanado.

Establece unas condiciones para la Ordenación General, como no clasificar como urbano lo que no cumpla los correspondientes requisitos legales, la delimitación de sectores según la necesidad urbanística y ajustando los límites a la realidad física en lugar de a los límites de propiedad e incluir un orden de prioridad para el desarrollo posterior, evitando así situaciones de dispersión.

También establece condiciones para la ordenación pormenorizada, orientadas a proteger las visualizaciones, separar adecuadamente los usos o evitar afecciones derivadas del tráfico pesado.

En cuanto a las condiciones para las Infraestructuras, separa entre las eléctricas, viarias, de telefonía y oleohidráulicas y gasísticas.

Las infraestructuras eléctricas deberán cumplir con la legislación sectorial estatal y autonómica, de modo que el Plan General definirá los pasillos eléctricos y la prohibición de construcciones en los mismos, así como la obligación de enterrar las líneas cuando no se puedan realizar pasillos.

Las infraestructuras viarias vendrán acompañadas de plantaciones de especies arbóreas que tendrán efectos compensatorios, de filtración de contaminantes y reductores del impacto paisajístico. Además, deberán cumplir las consideraciones reflejadas en el informe de la Dirección General de Carreteras.

En relación con las infraestructuras de telefonía el documento urbanístico deberá incluir estudios de impacto visual y de integración en el paisaje.

En cuanto a las oleohidráulicas y gasísticas deberán cumplir la legislación sectorial correspondiente que fijan los requisitos a cumplir por las actuaciones urbanísticas.

Las condiciones de protección de las zonas verdes incluirán distinción entre zonas de ocio y zonas de protección de Infraestructuras, cumplirán las determinaciones de la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, se alternarán especies para proteger de plagas y se implantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.

La protección de las vías pecuarias, sin perjuicio de lo que posteriormente pueda decir el Área de Vías Pecuarias, deberá cumplir la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, debiéndose grafiar estas en todos los planos y fichas afectados por las mismas, indicando que su superficie corresponde a "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido". Cuando los sectores o unidades de ejecución del Plan General lindan con vía pecuaria debe indicarse en la



descripción de lindes de dichos ámbitos. Recuerda también los usos y prohibiciones en este tipo de suelo y su relación con otros tipos de redes, así como las atribuciones del órgano competente.

En lo relativo a la protección del patrimonio cultural el Avance incluye un Catálogo que contiene 23 fichas. Sin perjuicio de lo que posteriormente pueda establecer la Dirección General de Patrimonio Cultural, el informe recuerda las obligaciones que impone el artículo 16 y la disposición transitoria primera de la Ley 2/2003 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la protección frente a la contaminación atmosférica y afecciones del planeamiento sobre el cambio climático, el informe parte de que, según el estudio de contaminación atmosférica, la valoración preoperacional se basó en los datos de la estación más cercana y para el cálculo de emisiones se han tenido en cuenta las generadas por el transporte y la combustión no industrial, concluyendo que ningún contaminante se encuentra fuera de los límites permitidos y que el aumento para un escenario postoperacional de las emisiones domésticas aumenta pero en unos niveles no significativos.

El estudio de adaptación al cambio climático no aporta datos sobre el incremento de la huella de carbono en el horizonte de desarrollo.

El documento que haya de ser objeto de Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá aportar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con estas consideraciones:

- De los usos del suelo, incluyendo superficie por usos y por espacios naturales, distribución de los usos, refiriéndose a situación actual y futura.
- Análisis de la movilidad sostenible, interna y con otros municipios.
- Estudio de emisiones de acuerdo a su origen.
- Actuaciones para reducir los efectos del cambio climático, como nuevos espacios arbolados, fomento de energías renovables o sumideros de carbono.

Se deberá calcular la huella de carbono, se realizará un plan de reducción/mitigación y un plan de compensación.

En el plan de reducción el informe propone la inclusión de múltiples posibles medidas específicas encuadradas en 5 apartados: metabolismo urbano, agua, materiales y residuos, movilidad y accesibilidad y edificación y forma urbana.

En cuanto al plan de compensación se propone una infraestructura verde urbana, dando consejos sobre selección de especies o manejo de podas entre otros.

Los riesgos derivados del cambio climático deben tratarse en el Plan General incluyendo los derivados de eventos meteorológicos extremos, de las altas temperaturas, de la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y el riesgo de incendios.

En lo relacionado con la protección acústica establece una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico, tales como incluir en las fichas el cumplimiento de los valores de calidad acústica recogidos en el anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, las zonas verdes de transición no deben computar como zonas verdes a efectos de estándares urbanísticos, se aportarán isófonas del estado postoperacional, las normas urbanísticas y las fichas de sectores en suelo urbanizable y de ámbitos en urbano no consolidado deberán incorporar la necesidad de realizar un estudio acústico de detalle previo a su desarrollo, las zonas de transición no serán de uso estancial, se delimitarán áreas de sensibilidad acústica y se utilizará la última IMD disponible.

Para esto se deberá realizar una zonificación acústica con áreas acústicas según el uso predominante del suelo y una evaluación de la contaminación acústica con sus correspondientes mapas de ruido en situación pre y postoperacional, estudio del cumplimiento de los valores, delimitación de zonas de servidumbre acústica y si es necesario medidas correctoras o preventivas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**





En cuanto a la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas reproduce lo que dice en su informe el Canal de Isabel II.

En lo relativo a la protección de cauces e hidrología reproduce lo que dice en su informe la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto a la calidad de los suelos desglosa lo incorporado en el informe en el informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos.

En cuanto a residuos, el informe recuerda algunos puntos de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid. Así, el artículo 29 determina la necesidad de establecer al menos un Punto Limpio por cada 1.000 habitantes, el 16 establece la obligación de incluir en el procedimiento de análisis ambiental del planeamiento urbanístico un estudio sobre la generación y gestión de residuos urbanos o el 30 que establece la obligación de un centro de recogida de residuos no peligrosos en los nuevos sectores de uso industrial.

En lo relativo a la protección de la salud relaciona el contenido del informe emitido por el Área de Sanidad Ambiental.

En cuanto al tráfico y la movilidad el documento ambiental incluye un estudio de movilidad que concluye que el desarrollo del PGOU no prevé limitaciones de movilidad importantes. No obstante, indica que el informe de la Dirección General de Carreteras señala que el estudio deberá actualizarse incluyendo estudio de niveles de servicio con análisis específico de hora punta en escenario operacional y post-operacional. También cita algunos puntos del informe del Consorcio Regional de Transportes.

En cuanto a protección del medio nocturno cita un par de guías cuyas propuestas deberán ser tenidas en cuenta.

En relación al ahorro energético se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una ordenanza específica sobre el uso de energía solar y se le insta a tener en cuenta diversos planes nacionales y autonómicos relacionados con energías renovables y eficiencia energética.

En cuanto a ahorro de agua potable se establece que tanto en el estudio ambiental estratégico como en las Normas Urbanísticas se recogerán medidas tendentes al ahorro del mismo tanto en zonas verdes como en cualquier otro uso. Medidas que estarán en consonancia con las del Plan Estratégico del Canal de Isabel II.

En cuanto a protección civil se hace referencia al informe de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.

En lo relacionado con protección contra incendios se remite a lo señalado en el informe de la Dirección General de Emergencias.

En cuanto a contaminación electromagnética se estudiará su posible existencia y el cumplimiento de la legislación sobre dominio público radioeléctrico, telecomunicaciones y el Decreto 131/1997, de la Comunidad de Madrid, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en el entorno de los espacios sensibles.

En toda la normativa urbanística se asegurará el cumplimiento de la ley de evaluación ambiental estatal y las disposiciones de vigentes de la ley de la Comunidad de Madrid, asegurándose de incluir en fichas y normativa todas las determinaciones del informe.

Finalmente establece que se deberá redactar un estudio de vigilancia ambiental para asegurar que se cumplen todas las medidas correctoras y que estas cumplen la función prevista.

Puede consultarse el informe completo en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación 1240778366196591513454

CORIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: 0907656371742647608819



## 5.- ANÁLISIS.

Desde mediados del siglo pasado el desarrollo urbano de Navalafuente se realizó en base a urbanizaciones que fueron creciendo alejadas del casco histórico, con muy baja densidad y alta ocupación de suelo, quedando después recogidas en algunos de los 22 polígonos de las NNSSyCC de 1978.

### 5.1.- Población.

El Avance parte de un análisis de la evolución de la población entre 2008 y 2017 que hace estimar una población para 2027 de 2.316 habitantes, es decir, 976 más que en 2017 (fecha en que se hace el estudio), que a razón de 2,76 hab/viv implica una necesidad de 354 nuevas viviendas. Esta estimación incluye también cambios en el uso principal y secundario de las viviendas y en la tasa de ocupación de las mismas entre los años 2001 y 2011.

Contando actualmente con datos de población hasta 2021 y viendo la evolución de la población desde 1996



Fig.19. Evolución de la población. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

se puede hacer una estimación de su evolución para los próximos años.

Calculando la tasa de crecimiento anual, (TC), con la fórmula de crecimiento:

$$TC(\%) = \left[ \left( \frac{P_{t+n}}{P_t} \right)^{\frac{1}{n}} - 1 \right] \cdot 100$$

Y tomando como inicio del periodo 1996 y como final 2021, se obtiene una tasa del 5,05% anual.

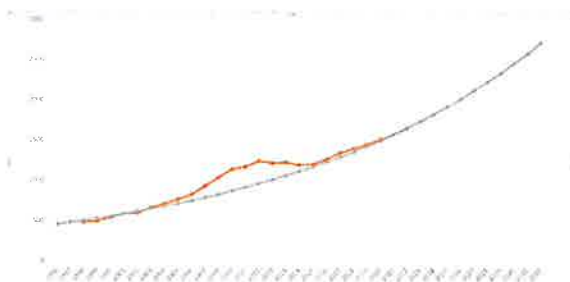


Fig. 20. Evolución real de la población (naranja) y estimación (gris). Fuente: INE y elaboración propia.

Con esa tasa de crecimiento del 5,05% anual podría esperarse para 2032 una población de 2.706 habitantes, es decir 1.133 más que los que figuran en el censo de 2011.

Con una media de 2,76 habitantes por vivienda serían necesarias en torno a 410 nuevas viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: 0907656371742647608819



En cualquier caso, la estimación de población que hace el Avance parece razonable y, por tanto, también la necesidad de esas 354 nuevas viviendas que prevé el Avance para 2027.

## 5.2.- Vivienda.

El Avance plantea la construcción, siempre orientativa, de 212 viviendas en los 4 sectores residenciales de suelo urbanizable programado, de 88 en los ámbitos de actuación y 3 en los AUNIs del suelo urbano no consolidado y de al menos 10 en los AUNIs del suelo urbano consolidado. Esto hace un total de 313 viviendas.

Debe entenderse esto como un mínimo ya que no se suman las posibles viviendas a construir en el AUNI 05 por no figurar en la ficha, pero dada la superficie y la edificabilidad podrían ser al menos 10. Al mismo tiempo, el número de viviendas que figuran para los AUNIs 02 y 03 parecen excesivamente bajas dada la superficie y edificabilidad, por lo que debería revisarse.

La densidad de viviendas en suelo urbanizable, especialmente en los sectores SUS 03 y 04 es muy baja (10 viv/ha, ver figura 13 de este informe), contradiciendo los principios del artículo 3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que obliga a los poderes públicos a propiciar el uso racional de los recursos naturales, a la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística, a que el suelo se ocupe de manera eficiente, y a que adopten las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

Por tanto, deberán reconsiderarse las densidades de viviendas por hectárea y los tamaños mínimos de parcela en aras a aprovechar el territorio de un modo más racional.

Por otro lado, tal como señala el informe previo de análisis ambiental, en los citados sectores, dada la edificabilidad y número de viviendas que se proponen, resulta una superficie por vivienda superior a los 300 m<sup>2</sup>.

Dado que el 30% de la edificabilidad residencial se dedicará a Viviendas sujetas a Protección Pública, cuyo tamaño es sustancialmente menor, el tamaño medio de las viviendas libres resultará aún mayor.

De este modo, en el Sector SUS 03, con una edificabilidad de 31.449 m<sup>2</sup>, 9.435 m<sup>2</sup> deben ser destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en virtud del artículo 38 de la LSCM. La Ley 6/1997 de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid establece un tamaño máximo para las viviendas de protección pública de 150 m<sup>2</sup> construidos. El Decreto 74/2009 que aprueba el Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece que este máximo de 150 m<sup>2</sup> será para el caso que la vivienda esté destinada a familia numerosa, siendo de 110 m<sup>2</sup> en caso contrario y con una excepción para el caso de la vivienda para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, cuya superficie máxima será de 80 m<sup>2</sup>.

Dado que las familias numerosas en la Comunidad de Madrid suponen en torno al 5% del total<sup>4</sup>, y planteando el no construir vivienda en arrendamiento, obtendríamos un tamaño medio de las viviendas protegidas de 112 m<sup>2</sup>. De este modo los 9.435 m<sup>2</sup> permitirían construir 84 viviendas con algún tipo de protección.

En la ficha del Sector se proponen 100 viviendas, de modo que las 16 restantes se repartirán los 22.014 m<sup>2</sup> destinados a vivienda libre. El tamaño medio de la vivienda resultante es de 1.375,8 m<sup>2</sup>.

Similar cálculo puede hacerse para el Sector SUS 04.



En este sentido, se deberá estudiar el perfil del demandante de vivienda, y en su caso adaptarse al mismo, modificando si es necesario el número de viviendas.

De la revisión que hace el Avance del grado de ejecución del planeamiento vigente se desprende que aún queda suelo vacante. Así se dice que en los polígonos 3, 5, 7 y 9 del PDSU queda solo una parcela vacante en cada uno de ellos, pero es necesario indicar que esas "parcelas" tienen aproximada y respectivamente 3.000, 6.500, 2.600 y 2.500 m<sup>2</sup>. Algo similar ocurre en los polígonos 10, 11, 13 y 20. Este suelo vacante debe ser cuantificado con mayor precisión.

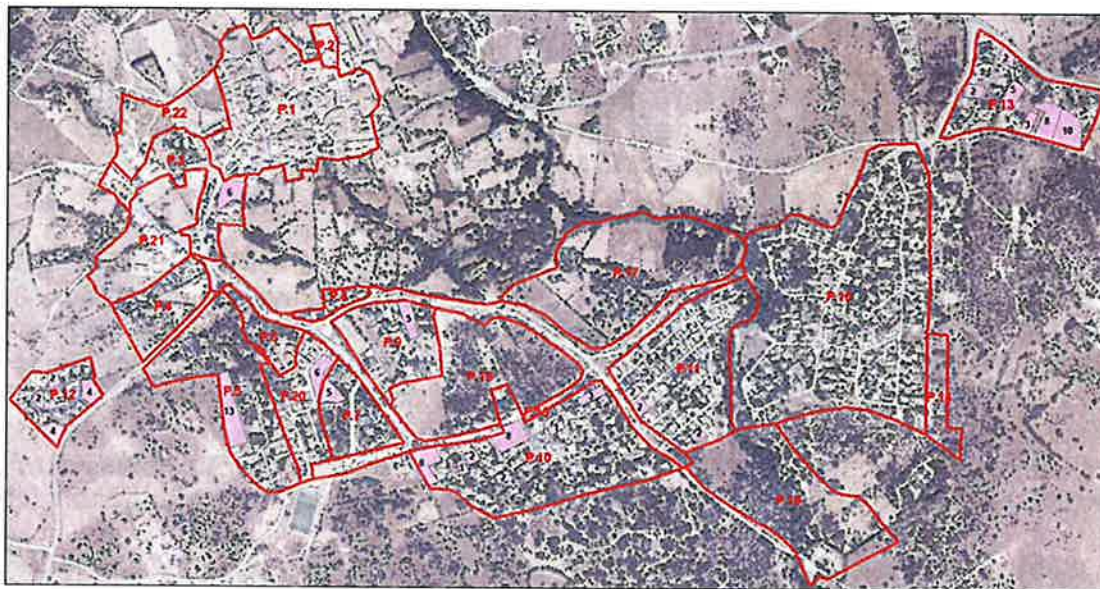


Fig. 21. Suelo vacante en Ensanche P 2-13 y Reserva Urb. P 20 del PDSU. Fuente: Elaboración propia

En una primera estimación, considerando parcelas de 500 m<sup>2</sup>, podría haber superficie para construir en torno a 90 viviendas.

Revisando los puntos comentados en los párrafos anteriores, disminuyendo los tamaños mínimos de parcela, tanto en suelo urbanizable como en urbano, y aumentando la densidad de vivienda se alcanzaría un número claramente superior a 400 viviendas, quedando plenamente cubiertas las necesidades previstas.

Este exceso de oferta podría compensarse clasificando como suelo urbanizable no sectorizado algún sector que en el Avance figure como sectorizado, de preferencia aquellos más alejados del casco histórico y de los equipamientos, a fin de conseguir un casco más compacto que, entre otras cosas, permita un aumento de la movilidad no motorizada.

### 5.3.- Clasificación.

Un problema que presenta la clasificación del Avance es la superposición de diversas categorías del suelo no urbanizable de protección, lo que provoca que la suma total de todos los suelos clasificados exceda de la superficie total del término municipal, ya que algunos se suman dos o más veces, y al mismo tiempo puede complicar la gestión de ese suelo debido a la suma de protecciones.

Si bien un terreno solo puede pertenecer a una clase y categoría primaria de suelo de las definidas en el artículo 13 de la LSCM, y la ley especifica claramente las categorías primarias para los suelos urbanos y urbanizables en sus artículos 14 y 15, no hace lo mismo para el caso del suelo no urbanizable de protección en el artículo 16.

En este caso y a falta de desarrollo reglamentario que establezca categorías secundarias, se puede interpretar que tanto aquellas categorías basadas en la planificación sectorial como aquellas que el planeamiento urbanístico considere necesario preservar son categorías primarias.



En el caso de las categorías basadas en algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación sectorial, van a ser inevitables las superposiciones ya que se parte de una cartografía sectorial ya establecida, que debe trasladarse al planeamiento.

Sin embargo, las categorías a establecer por "*que el planeamiento urbanístico considere necesario preservar*" ciertos territorios gozan de más flexibilidad, pudiendo el planificador evitar la superposición con otras categorías si considera que la protección sectorial es suficiente.

El evitar en lo posible las superposiciones puede ayudar a una gestión más sencilla y eficiente de la protección que se quiere establecer sobre el territorio.

Por otro lado, alguna legislación sectorial no obliga a clasificar el territorio al que afecta dentro de una determinada clase o categoría, de modo que se puede tratar como una afección, sin generar una nueva categoría superpuesta a otras.

En el caso de las vías pecuarias no solo debe atenderse al artículo 25 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid que obliga a clasificar como Suelo No Urbanizable Protegido el trazado de las mismas sino también al artículo 26 que obliga, pero también da la posibilidad, de modificar el trazado de las mismas previo a la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento que modifique la ordenación territorial.

#### 5.4.- Redes.

El artículo 36 de la LSCM en sus apartados 5 y 6 define la superficie que debe cederse para redes públicas en función de la edificabilidad o metros cuadrados construidos, y para suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables, refiriéndose el apartado 5 a redes generales y el 6 a redes locales.

En ambos casos el suelo de uso industrial no tiene obligación de cesión, lo cual no le exime de desarrollar su propia red viaria a partir de sus propios recursos.

En el caso del resto de usos la cesión será de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable para satisfacer las necesidades sociales de redes generales y de 30 metros cuadrados por cada 30 metros cuadrados construidos para el correcto dimensionado de las redes locales. En este último caso, al menos el 50% se destinará a espacios libres públicos arbolados.

Las cesiones para redes públicas que presenta el Avance cumplen con los estándares de la ley. Sin embargo, algún dato no coincide en distintos cuadros. Así, por ejemplo, el cuadro del apartado 6.2.3 de la Memoria de Ordenación coincide en sus datos con el cuadro resumen de la propuesta que figura en el apartado 9 excepto en cuanto al dato de redes generales de Infraestructuras.

También, en las fichas de los sectores en suelo urbanizable sectorizado 2 y 4 (en la ficha del SUS 03 falta la hoja 2/2, aunque viene en el cuadro resumen del apartado 9 ya mencionado) se contempla una cesión para red local de equipamientos sociales y servicios que no se ve reflejada en los planos incluidos en dichas fichas. No es posible saber si hay un error en dichos planos, se trata de redes externas a los sectores (por ejemplo, para formar parte del SUS 05 Dotacional) u otras posibilidades.

Para la correcta comprensión del cumplimiento de los estándares de cesión estipulados en el artículo 36 de la LSCM deberán detallarse adecuadamente todos los suelos de cesión, y ubicarse correctamente.

#### 5.5.- Coeficientes de Homogeneización.

En el apartado 8.1.1 de la Memoria de Ordenación se establecen los coeficientes en virtud del valor de mercado de cada uno de los usos sin que se presente el correspondiente estudio de mercado.

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



## 5.6.- Instalaciones en Suelo No Urbanizable.

El término municipal de Navalafuente incluye una enorme cantidad de instalaciones en suelo no urbanizable la mayoría de las cuales no tiene ningún tipo de regulación legal. El Plan General debería contar en alguno de sus volúmenes con un apartado que reuniera criterios y estrategias con el fin de que cualquier aumento de instalaciones se produjera exclusivamente a través de la correspondiente calificación urbanística.

Por otro lado, en suelo no urbanizable se pretende desarrollar el Plan Especial 1 “Las Viñas”, con dos objetivos básicos: parar su desarrollo y controlar el vertido y la depuración. Teniendo en cuenta el primero de estos objetivos no se entiende como en la delimitación del ámbito se incluyen diversos terrenos libres de edificaciones.

## 5.7.- Sostenibilidad y viabilidad económica.

La Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica adolece de múltiples deficiencias: desde estar duplicado el documento dentro del denominado Volumen IV hasta citación de superficies de suelo a desarrollar (apartado 1.9.4) que difieren absolutamente de la realidad y de los datos que aporta la Memoria de Ordenación, o ciertos apartados vacíos.

En cualquier caso, una deficiencia importante observada es que se hace referencia a la viabilidad económica para el Ayuntamiento, pero no para los promotores. Así, aunque se hace una estimación de costes tanto de urbanización como de construcción, todos ellos a cargo de los promotores, no se hace de los ingresos a obtener por los mismos de la venta de estas construcciones. Teniendo en cuenta que el desarrollo tanto de los suelos urbanos no consolidados como de los urbanizables sectorizados es por iniciativa privada, con sistema de actuación compensación, es necesario conocer la viabilidad para los promotores.

Además, como pone de manifiesto el informe del Área de Conservación de Montes, existe en el municipio una gran superficie forestal, en muchos casos coincidente con estas clases de suelo, con lo cual su desarrollo implicará la necesidad de compensación, por tanto, en la memoria de viabilidad deberán contemplarse también los costes de las repoblaciones necesarias y, en su caso, de adquisición de los suelos rústicos necesarios para realizarlas.

## 5.8.- Errores.

Se advierte una gran cantidad de errores de distintos grados de importancia en los documentos que deben ser subsanados. Algunos de ellos son los siguientes:

- En el Estudio Ambiental Estratégico no se presenta ninguna alternativa real al desarrollo propuesto pues se plantea la alternativa 1 (no hacer ninguna modificación) y la alternativa 2 (hace referencia a una modificación de planeamiento, no a una revisión), con lo cual la justificación de la alternativa adoptada no tiene ningún sentido.
- En el documento mencionado hay referencias a municipios distintos en lugar de a Navalafuente.
- En el documento de fichas, en la correspondiente al SUS 03 falta la hoja 2/3, en la correspondiente al AUNI 02 la página 1/2 viene rotulada como “AUNI.01”, en la correspondiente al AUNI 03 la página 1/2 también viene rotulada como “AUNI.01” pero además los datos numéricos coinciden con los de la AUNI 02, lo cual parece indicar una duplicación de la citada página, en la misma AUNI 03 la página 2/2 viene rotulada como “AUNI.02” y existe una página 3/3 rotulada como “A.A.01”, la hoja 2/3 del SUS 07 no se corresponde con los datos de este sector por estar copiada de la correspondiente al SUS 06, la ficha del P.E.02 “Sococar” viene rotulada como “P.E.01”.

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**



- En la Memoria de sostenibilidad económica el documento completo aparece duplicado, se hace mención a otro Plan General, el apartado 1.8 está sin desarrollar, en el apartado 1.9 aparecen subapartados sin desarrollar y se mencionan unas cifras de superficies que no se corresponden con las de la Memoria, en el apartado 1.10 solo hay titulares, en el apartado 2.3 las cifras no coinciden entre las tablas y los cálculos, y se usan cifras, como el incremento del valor en venta del incremento del patrimonio municipal, no realistas, se menciona el volumen de negocio cuando solo se está indicando los costes pero sin hacer un estudio de ingresos.
- El volumen I que incluye las memorias de Información y Ordenación consecutivamente, y a pesar del cambio de numeración de las páginas sigue teniendo como encabezado "Memoria de Información" cuando ya se ha pasado a la Memoria de Ordenación.

## 6.- CONCLUSIONES.

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Documento de Alcance 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:

- El Avance deberá tener en cuenta los criterios expresados en el apartado de análisis tendentes al aumento de densidad de vivienda y a la conveniencia de ubicar los nuevos desarrollos lo más cerca posible del casco histórico y los equipamientos, para favorecer una ciudad compacta, de distancias cortas, minimizando los desplazamientos en vehículo motorizado y con acceso rápido desde el uso residencial al resto de usos.
- Deberá estudiarse y justificarse la necesidad de suelo para usos productivos para adaptarse a la proyección de la población y a la realidad socioeconómica.
- Deberá rehacerse el plano de Clasificación tendiendo a la desaparición de categorías de suelo superpuestas. Asimismo, se deberán justificar los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, la clasificación por parte del Avance del suelo urbano y urbanizable, su inclusión en cada tipo de suelo a su categoría y sus parámetros urbanísticos, todo ello de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- Se aportará el estudio de mercado y/o los criterios que permiten determinar los coeficientes de homogeneización que presenta el Avance.
- Se corregirán los errores señalados, así como cualquier otro de índole similar.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales emitidos, conforme a las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación de la revisión Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente. 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 Navalafuente, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos anteriores, 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 del Área de Planificación y Gestión de Residuos	42
Anexo II	Escrito Ayuntamiento de Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra	48
Anexo III	Informe del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II	49





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 10/373898.9/22

Exp: 10-UB2-00144.4/2020

SIA: 20/137

**CONSULTA LEY 21/2013 DEL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NAVALAFUENTE**

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

Con fecha 8 de octubre de 2020 (Ref.: 10/424807.9/20) se recibió en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente.

Según se expresa en el documento presentado, una vez finalizadas las fases de análisis y diagnóstico urbanístico, se concluye que el municipio precisa de suelos destinados a actividades productivas, modificar la tendencia de los últimos años marcada por la oferta de segunda residencia, permitir la mejora funcional y cuantitativa de los equipamientos y servicios y dar solución a los defectos que presenta el tejido urbano actual.

Se plantea un modelo de crecimiento apoyado en las infraestructuras existentes, en continuidad con los suelos ya consolidados, que rellene los espacios intermedios y los suelos vacantes en sus bordes proporcionando el máximo carácter urbano a estas áreas, minimizando en lo posible las afecciones a terrenos forestales y colmatando la forma de "herradura" dibujada por los asentamientos existentes. Asimismo, como excepción, se prevé el crecimiento destinado a actividades económicas alejado de esta disposición, apoyado a lo largo de la M-625 a fin de priorizar sus conexiones con el resto de municipios e interferir mínimamente en la vida urbana del municipio.

Se presenta Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos en el término municipal de Navalafuente como parte del Estudio Ambiental Estratégico de Plan General. En éste se incluye Estudio Histórico y del Medio Físico de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado. Para la realización del primero se utilizan fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2006 y 2009.

A la vista del documento presentado, cabe señalar lo siguiente:





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

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

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, que incluye los contenidos mínimos que debe contener. El área geográfica a la que deberán extenderse estos trabajos incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso, independientemente de su clase.

Los trabajos de Caracterización Fase I deberán extenderse hasta nuestros días y, en el caso de detectarse, tanto actividades potencialmente contaminantes de acuerdo con la definición dada en el artículo 2.e del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, como focos potenciales de contaminación históricos o actuales, se completará el Estudio con la Fase II. En el caso de que para alguno de estos ámbitos ya existan trabajos previos de caracterización, estos o un resumen de los mismos, podrán ser aportados como documentación complementaria, realizándose, en cualquier caso, los trabajos anteriormente descritos.

En los ámbitos en los que la Fase I indique la necesidad de llevarse a cabo caracterizaciones analíticas, bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, se deberá incluir en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, la realización de los Estudios de Caracterización Analítica (Fase II) como una condición necesaria para la aprobación inicial de los Planes Parciales o cualquier otra figura de desarrollo que sea de aplicación. Esta obligación deberá quedar incluida en las fichas urbanísticas del Plan General. No obstante, en el caso de que el Plan General contenga ordenación pormenorizada, se deberá incluir para su aprobación definitiva el Estudio de Caracterización Analítica mencionado, cuyo contenido mínimo se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices.

Tanto para los ámbitos en suelo urbano no consolidado, como en el urbanizable sectorizado y no sectorizado, para los que se establezca un uso industrial, o se conserve este uso en un ámbito que no se hubiese desarrollado previamente, se procederá a determinar el blanco ambiental de la situación preoperacional. Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices adjuntas.

Con respecto al Suelo Urbano Consolidado será de aplicación el artículo 3.4 para los titulares de las actividades potencialmente contaminantes en activo, que estarán obligados a presentar los Informes de Situación correspondientes, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad. Asimismo, si estas actividades actualmente no se encuentran en funcionamiento, será de aplicación el artículo 3.5 para el establecimiento de actividades diferentes de las potencialmente contaminantes o en el supuesto de cambio de uso. Esta obligación deberá quedar expresada en el documento normativo.





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Así mismo, con carácter general, se incluirá en este documento que, en el supuesto de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Para facilitar la redacción de la documentación complementaria solicitada se adjunta en el anexo el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, que incluye los contenidos mínimos para la redacción de estos documentos. Asimismo, como se ha comentado anteriormente, los trabajos previos de caracterización o un resumen de los mismos, que se refieran a los ámbitos delimitados en el presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana, podrán ser aportados como documentación complementaria.

Madrid, a 10 de junio de 2022

JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

TÉCNICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y AGRICULTURA

## 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 pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

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

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

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

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

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

#### 3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

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





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

- 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.





Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra  
(Madrid)

**REGISTRO DE SALIDA**  
**AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DE LA SIERRA**  
Oficina/unidad: **REG01**  
Nº Registro: **426** Año: **2020**  
Fecha: **06/11/2020** Hora: **10:09**

Comunidad de Madrid

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

**Doc:** 10/069962.7/20

**Exp:** 10-UB2-00144.4/2020

**SIA:** 20/137

En relación con el expediente de referencia, y vista la documentación recibida, Comunico a ésta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, las siguientes conclusiones:

“De acuerdo a lo expuesto la remisión de la documentación del Avance del PGOU de Navalafuente para la aportación de las sugerencias que se estimen oportunas, se enmarca en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas establecido por la Ley 21/2013, de evaluación ambiental en su redacción de carácter estatal vigente. Revisada la documentación puesta a disposición del Ayuntamiento, se informa favorable la conformidad del contenido de la misma de acuerdo a la fase de evaluación ambiental estratégica ordinaria en la que se encuentra el procedimiento”.

Cabanillas de la Sierra, 5 de noviembre de 2020.



El Alcalde-Pte.

Fdo.: Jaime García San Martín.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**





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

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

**EXP: 10-UB2-00144.4/2020**

**SIA: 20/137**

**EXP: 2020\_EXP\_000011216**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000110557, por el que solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente, se informa lo siguiente:

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

Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente, de fecha octubre de 2019:

- Volumen I. Memoria de Información y Ordenación.
- Volumen II. Normas Urbanísticas.
- Volumen III. Fichas de Ordenación y Gestión.
- Volumen IV. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
- Volumen V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Volumen VI. Inventario de Instalaciones en SNUP.
- Volumen VII. Planos de Información
- Volumen VIII. Planos de Ordenación
- Estudio Ambiental Estratégico del Plan General.

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





**Estudios Complementarios, de fecha octubre de 2019:**

- Estudio de Capacidad Hídrica. Decreto 170/1998.
- Estudio de Contaminación Atmosférica.
- Estudio de Movilidad.
- Estudio sobre la Generación y Gestión de Residuos Urbanos.
- Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos.

**Antecedentes:**

- *Convenio para la Gestión de los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento entre el Ayuntamiento de Navalafuente y el Canal de Isabel II, de fecha 17 de mayo de 1999.*

**Respecto a la validez del presente informe:**

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

**En cuanto al ámbito de aplicación del presente informe.**

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

**Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente:**

De acuerdo con la documentación, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente, que ahora se informa, plantea el desarrollo de cinco Ámbitos de Actuación, AA-01 a AA-05, y dos Actuaciones Urbanísticas No Integradas, AUNI-02 y AUNI-03, en suelo urbano no consolidado, junto con siete Sectores, SUS-1 a SUS-7, en suelo urbanizable sectorizado, cinco de ellos destinados a usos residenciales, SUS-1 a SUS-5, uno a usos industriales y terciarios, SUS-6, y el sector SUS-7 a usos dotacionales.

Página 2 de 16





La edificabilidad residencial total propuesta en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado asciende a un total de 82.502 m<sup>2</sup> edificables, de los que 22.038 m<sup>2</sup> edificables se localizan en suelo urbano no consolidado y 60.464 m<sup>2</sup> edificables en suelo urbanizable sectorizado. El número total de viviendas previsto en el Documento de Avance es 302 viviendas, de las cuales 90 se plantean en suelo urbano no consolidado y 212 en suelo urbanizable sectorizado. En cuanto a otros usos, el documento propone una superficie estimada de suelo destinado a usos industrial y dotacional de 67.787 m<sup>2</sup> edificables, 5.902 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y 61.885 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado, así como 32.627 m<sup>2</sup> de zonas verdes y espacios libres.

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

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente es de 1.375 m<sup>3</sup>/día (15,9 l/s), de los que 265 m<sup>3</sup>/día (3,1 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 1.110 m<sup>3</sup>/día (12,8 l/s) a la de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta 9,2 l/s y 28 l/s respectivamente.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021). Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

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

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

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

Página 3 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 98, Sección 8, Hoja M-548929 inscrita en inscripción 34, NIF A66466477, Domicilio Social C/ Santa Eugenia, 122, 28003 Madrid





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

En la actualidad el municipio de Navalafuente se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A. desde la ETAP de Pinilla.

**Respecto a la red de transporte:** El agua para abastecer al municipio de Navalafuente llega desde el nuevo depósito supramunicipal de Silicona situado en el término municipal de Cabanillas de la Sierra, mediante una tubería de transporte de 300 mm de diámetro que conecta con la red de distribución existente.

**Respecto a la regulación:** La regulación se realiza en el nuevo depósito supramunicipal de Silicona de 9.000 m<sup>3</sup>, que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer el incremento estimado de la demanda futura requerida por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General.

**Respecto a la distribución,** la red de distribución existente resulta insuficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos del municipio con una presión de servicio adecuada en toda la red del municipio, produciéndose presiones bajas en algunas acometidas de urbanizaciones y en el conjunto del casco urbano.

Para garantizar el suministro de la demanda total del municipio con unas presiones de servicio adecuadas, se deberán ejecutar las siguientes actuaciones en la red de transporte y distribución de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Ejecución de una nueva tubería de distribución de 150 mm de diámetro y fundición dúctil (FD), que discurrirá por el camino de Cabanillas y por la carretera M-625 de Navalafuente a Cabanillas hasta llegar al casco urbano, para conectar la conducción de transporte de 300 mm y la tubería de 150 mm de diámetro existente en la calle Real.

Estas nuevas infraestructuras o actuaciones deberán ser contemplados, para su estudio detallado por Canal de Isabel II, S.A. en las sucesivas fases de aprobación del planeamiento.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Documento de Avance se definirán en los respectivos *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior*, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.





Se adjunta dentro del **Anexo I** a este Informe un Plano en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

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

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

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021)*, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

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

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

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento de caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación de Navalafuente, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020)*, asciende a 1.091 m<sup>3</sup>/día de los que 208 m<sup>3</sup>/día corresponden al caudal medio de vertido de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y 883 m<sup>3</sup>/día al de los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

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

En la actualidad, las aguas residuales generadas por el municipio de Navalafuente se depuran en la EDAR del mismo nombre, situada al sureste del casco urbano y que está gestionada por Canal de Isabel II, S.A.

Página 5 de 16





Dicha EDAR no dispone en la actualidad de capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Documento de Avance de PGOU, por lo que deberá ampliarse su capacidad de tratamiento con objeto de garantizar el tratamiento de los vertidos generados por los nuevos ámbitos urbanísticos.

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

#### Respecto a la red de saneamiento:

En la actualidad, Canal de Isabel II, S.A no dispone de un Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano, y de los sistemas de colectores y emisarios del municipio de Navalafuente, no obstante y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

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

#### En redes separativas:

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

#### En redes unitarias:

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

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 con

Página 6 de 16





las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, los Proyectos de urbanización de los ámbitos deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

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

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos que se indiquen en el futuro Estudio de Diagnóstico y Plan Director (EDPD) a elaborar por Canal de Isabel II, S.A. para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector.

Inicialmente, mientras no se disponga de un EDPD específico de este municipio y del sistema, se ha estimado que, para poder evacuar los caudales de aguas residuales generados por los desarrollos propuestos hacia la EDAR de Navalafuente, teniendo en cuenta la configuración de las conexiones y la geometría del sistema, será necesario:

- Aumentar la capacidad del colector A2 desde la c/Tomillar hasta la entrada a la EDAR.
- Remodelar el aliviadero (ALV.24RL-254) con vertido al arroyo de Gargüera.
- Un aliviadero con un tratamiento de alivios y un volumen de laminación en cabecera de la EDAR.

Se adjunta dentro del **Anexo I** a este Informe un Plano en el que se han reflejado las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración existentes.

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

Página 7 de 16





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

Por último, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de saneamiento deben cumplir *la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento*.

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

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

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria Conducción A2 e infraestructuras generales la tubería de aducción de 300 mm desde el depósito Silicona.

Respecto al saneamiento actual se consideran como infraestructuras básicas generales, la EDAR de Navalafuente y los colectores A1 y A2 del Sistema de Saneamiento Navalafuente y el emisario de vertido del efluente Z1, todos ellos según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

En cuanto al saneamiento futuro, la ampliación de la EDAR y sus infraestructuras asociadas se considerarán infraestructuras básicas generales.

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

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

- **Abastecimiento de Agua Potable:**
  - o Arteria Conducción A2 de Ø150mm.

Página 8 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a Tomo 29.733, folio 86, sección 8, hoja M-454926 inscripción 11, denominación de inscripción SA, NIF A66488277, domicilio social C/ Santa Fe nº 125, 28003 Madrid







- Conducción de refuerzo del abastecimiento a Navalafuente, Cabanillas de la Sierra y Valdemanco de Ø300mm.
- Depósito de agua de Navalafuente (fuera de servicio).

- **Saneamiento:**

- Colectores A1 y A2, según Decreto 170/98.
- Emisario de Vertido Navalafuente
- EDAR Navalafuente.

El documento del Plan General de Navalafuente deberá establecer el 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 del Plan General de Navalafuente como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, Saneamiento, según el caso y de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

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

En relación con las arterias que han sido relacionadas, el documento del Plan General de Navalafuente grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el punto 5 del apartado IV de las Normas para Redes de Abastecimiento (Versión 4.2021) de Canal de Isabel II, 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.

Página 9 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 46, Sección 8, Hoja M-5149-06, inscripción N.º 28083-ba-and





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

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

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

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

#### Franjas de Protección (FP)

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

Cada 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, se deberá recoger en la normativa urbanística del Plan General de Navafuente que el trazado de las mismas, se mantendrá expedito de construcciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

Se grafiarán en la documentación gráfica del Avance del Plan General, las franjas correspondientes a la BIA de 4 metros, es decir 2 metros a cada lado de la conducción de las siguientes infraestructuras:

- Arteria Conducción A2 de  $\varnothing 150\text{mm}$ .





- Conducción de refuerzo del abastecimiento a Navalafuente, Cabanillas de la Sierra y Valdemanco de Ø300mm.

Se adjunta dentro del **Anexo II** a este informe la documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a la atención de la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente deberán incluir un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas en materia de redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización que aplique Canal de Isabel II.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente establecerán que en caso de que resulte necesario modificar el trazado de las infraestructuras 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 afectación 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.

El Plan General de Navalafuente 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 la 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.

Por otro lado, el cómputo del aprovechamiento en áreas de reparto de suelo urbanizable y ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado debe realizarse sin exclusión de dotaciones públicas existentes, considerando la superficie total de suelo del área de reparto y de los ámbitos de actuación, de conformidad con los artículos 39.4.a), 39.7.c) y 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *"la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos"*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II.





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

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

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

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

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

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A. está compuesta por las *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021)*, por las *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020)* y por las *Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2.2020)*.

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

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

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

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

Página 12 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.733, Folio 89, Sección 6, Hoja 44.54926, inscripción 31.08.2009. Domicilio social: C/ Santa Eugenia, 25. 28003 Madrid





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

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

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente ámbito.

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

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

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas*, a suscribir entre

Página 13 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.713, Folio 45, Sección 8, Inscrita en el Número de Inscritura 10.544/04, Inscritura 1. Documento firmado electrónicamente el 12/03/2023 a las 13:32.





el Ayuntamiento de Navalafuente, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Navalafuente.

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

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas*.

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

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

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

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis María  
Cuesta Martín  
Gil /  
A86488087  
Luis Cuesta Martín-Gil  
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO

Firmado digitalmente  
por Luis María Cuesta  
Martín Gil / A86488087  
Fecha: 2021.12.10  
11:45:32 +0100'

Página 14 de 16

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19.113, Calle 05, Sección 8, N.º 44908, inscripción 4. N.º A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Eugenia, s/n, 28003 Madrid



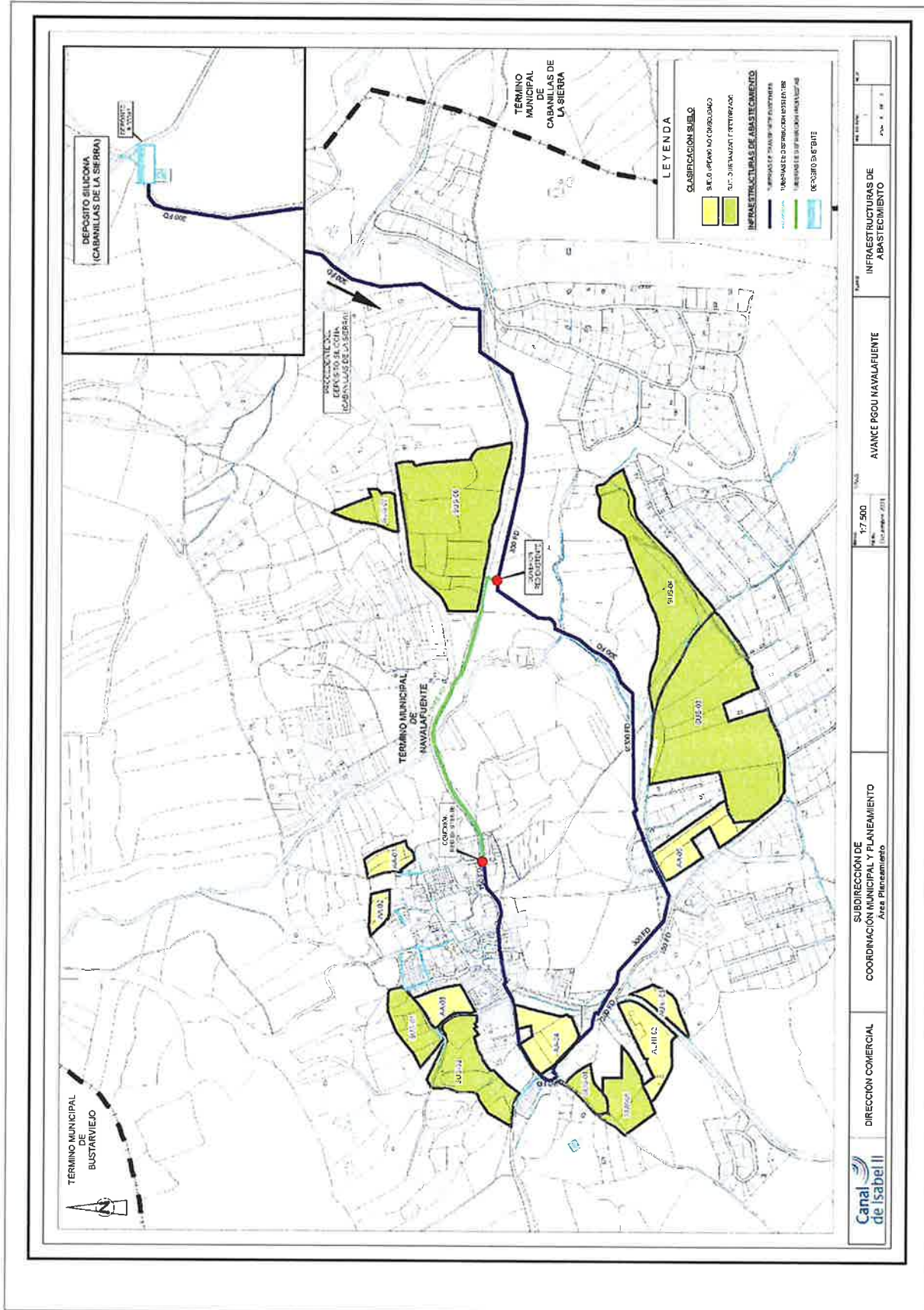


Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 66, Sección 8, Hoja M-534820 inscrita en inscripción SA, NIF A85468487, Domicilio Social C/ Sierra Engasca, 25, 28003 Madrid

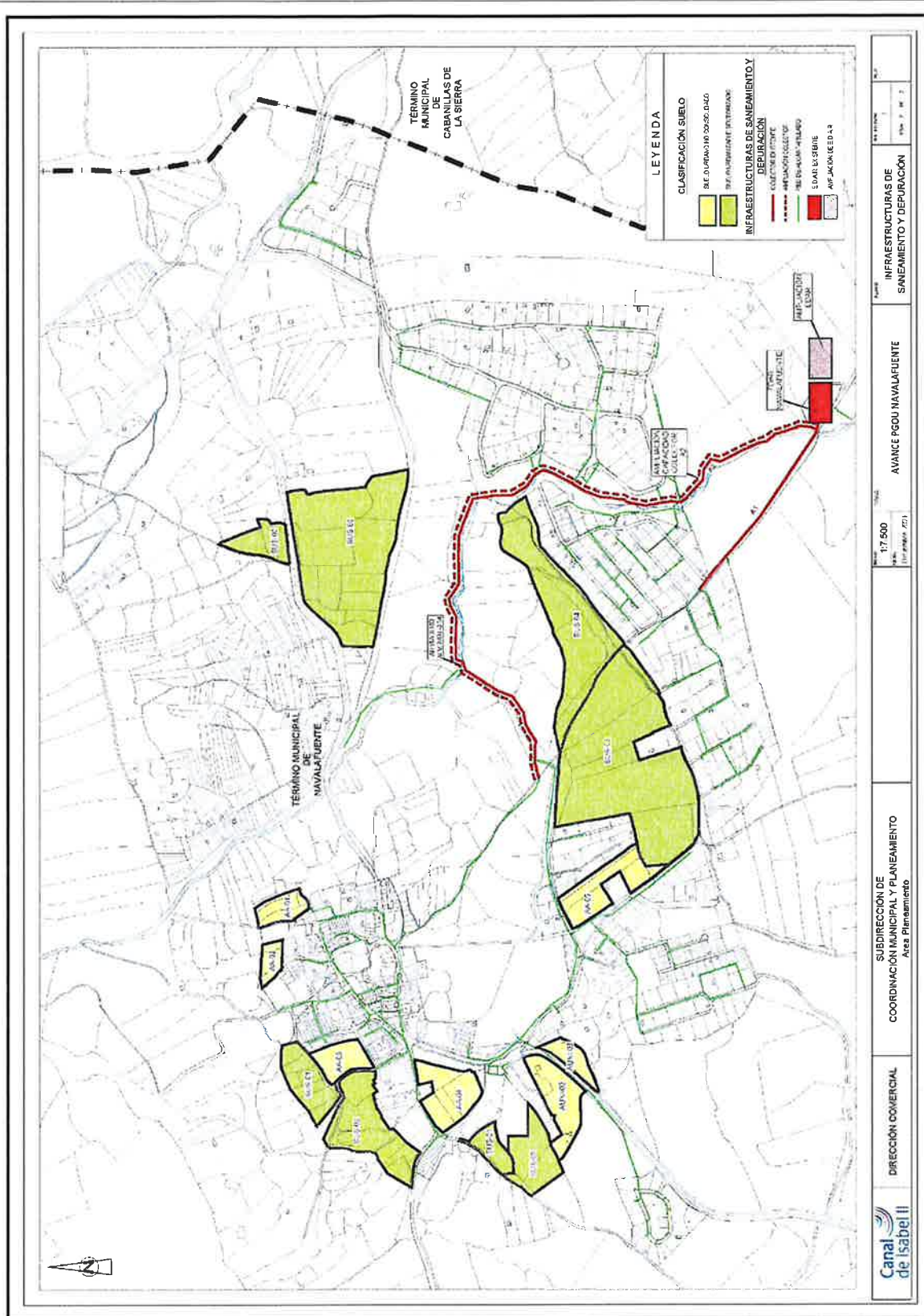
**ANEXO I**  
**PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS**  
**DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

Página 15 de 16









COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**





Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 28713, Folio 85, Sección 6, Hoja M-549378 inscripción n.º 280003 Madrid. NIF A66486007. Domicilio social: C/ Santa Fiparica, 225, 28003 Madrid

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

Página 16 de 16

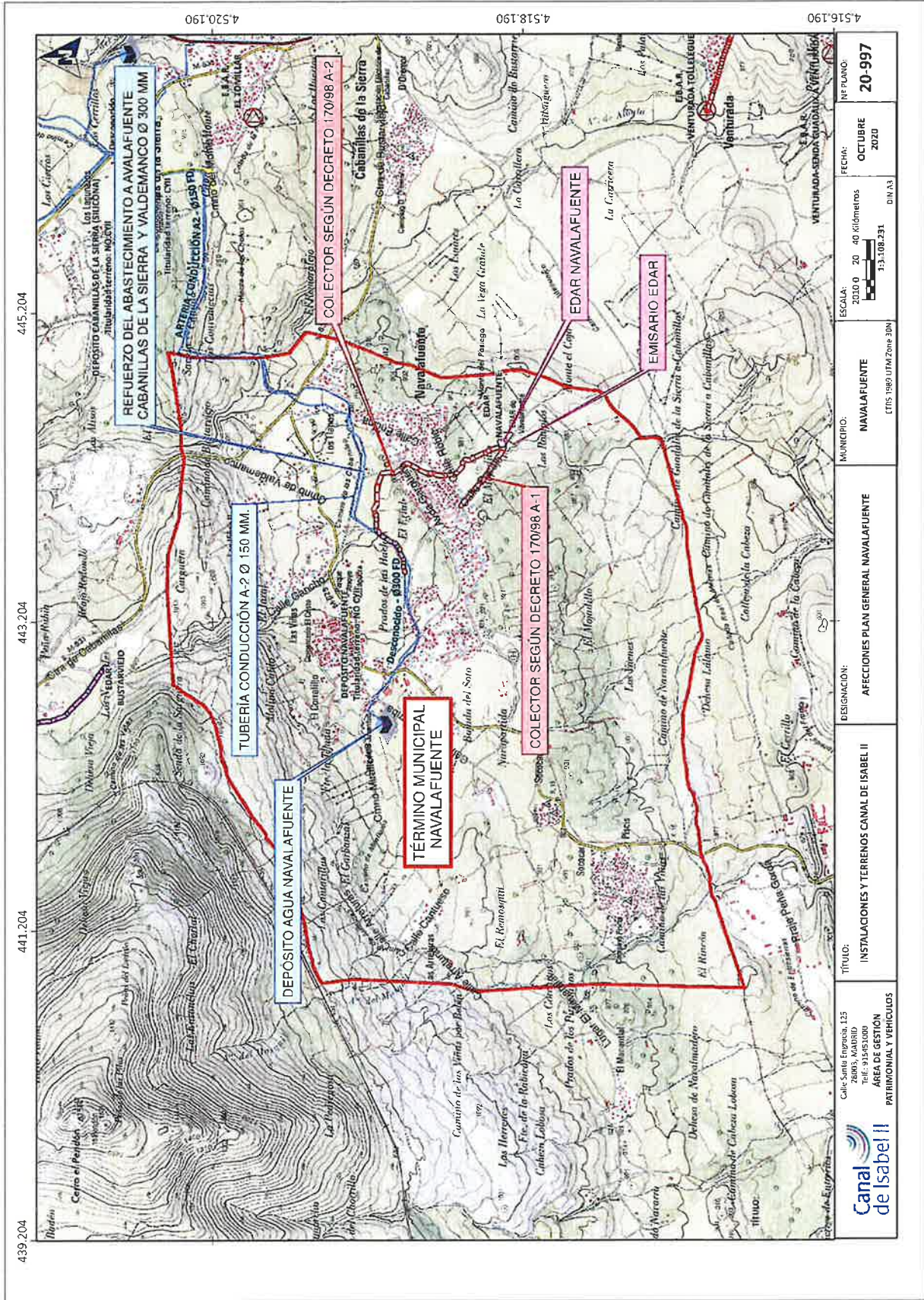
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**





439.204	441.204	443.204	445.204
4.516.190	4.518.190	4.520.190	
<p>ESCALA: 2010,0 20 40 Kilómetros</p> <p>INFORMACIÓN: 1:2.108.331 DIN A3</p>			
<p>FECHA: OCTUBRE 2020</p> <p>NUMERO: 20-997</p>		<p>MUNICIPIO: NAVALAFUENTE</p> <p>DESIGNACIÓN: AFECIONES PLAN GENERAL NAVALAFUENTE</p>	
<p>TÍTULO: INSTALACIONES Y TERRENOS CANAL DE ISABEL II</p>		<p>TIPO: PATRIMONIAL Y VEHICULOS</p>	

Canal de Isabel II  
 Calle Santa Eufemia, 135  
 28005, MADRID  
 Telf: 915451000  
 ÁREA DE GESTIÓN  
 PATRIMONIAL Y VEHICULOS

TIPO: PATRIMONIAL Y VEHICULOS

TIPO: PATRIMONIAL Y VEHICULOS

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: 0907656371742647608819



---

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:32

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: **0907656371742647608819**

