



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 22 DE JULIO DE 2020, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PERALES DE TAJUÑA.**

Con fecha de 8 de enero de 2018, el Ayuntamiento de Perales de Tajuña presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial, del Avance y el Documento Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana a la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

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 15 de noviembre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Perales de Tajuña, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que 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 las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 22 de julio de 2020,

### 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 Perales de Tajuña, 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 Perales de Tajuña del presente acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Madrid, a 22 de julio de 2020.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD,**



Paloma Martín Martín

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



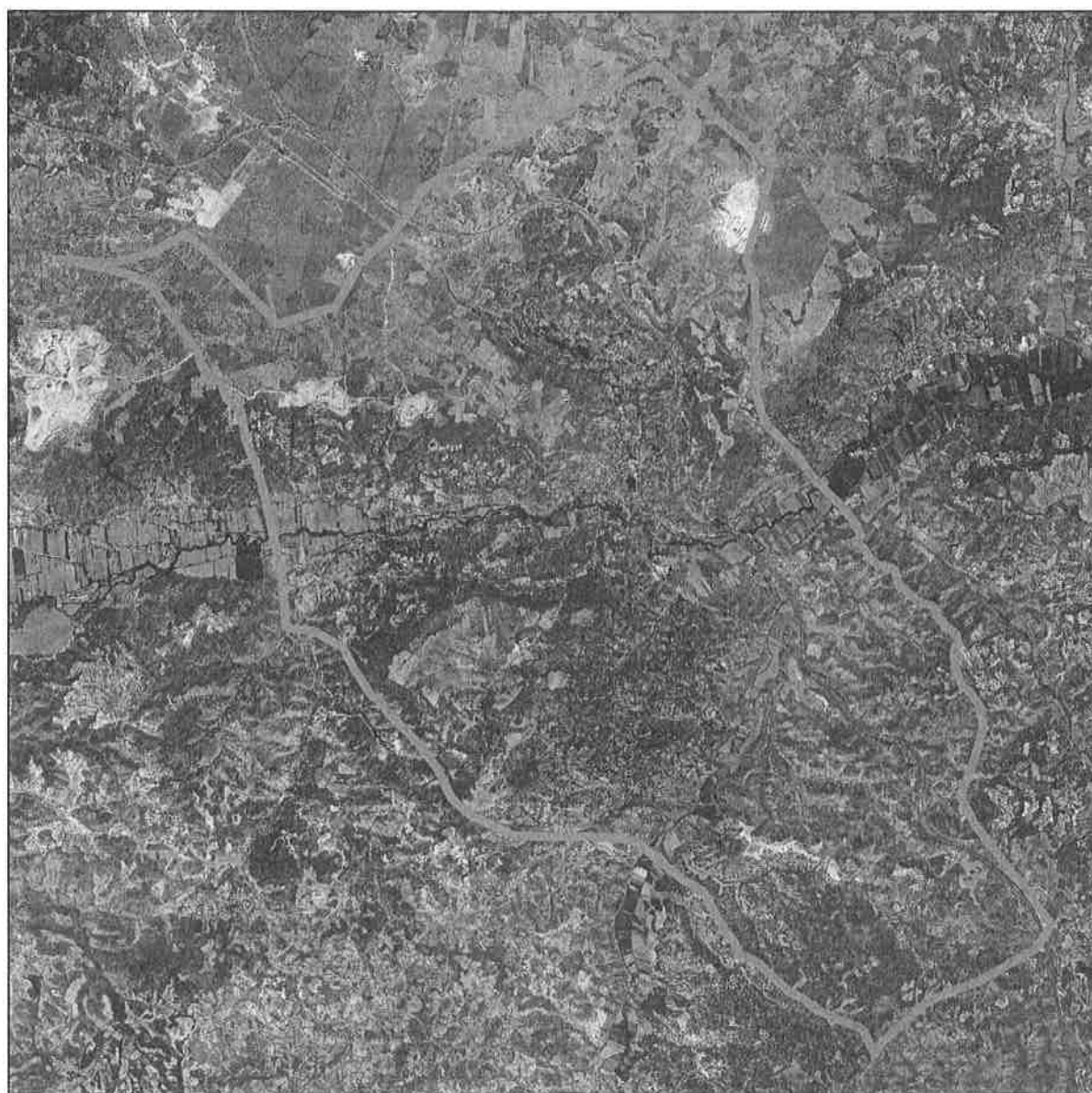
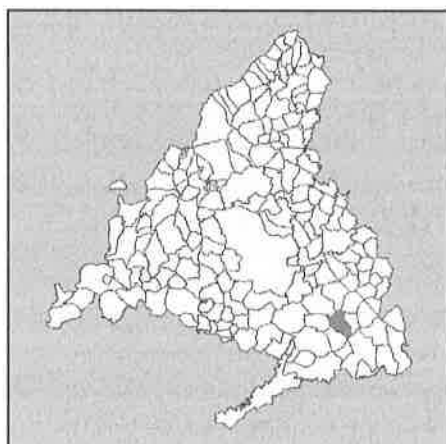
Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO  
Reunión de 22 JUL 2020  
APROBADO  
EL SECRETARIO GENERAL  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PERALES DE TAJUÑA



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



**ÍNDICE**

- Ficha resumen .....	2
- Legislación aplicable .....	3
- Antecedentes .....	5
- Informe .....	6
0.- <i>Encuadre Territorial y Estructura Urbana</i> .....	6
1.- <i>Planeamiento vigente</i> .....	10
1.1.- <i>Capacidad actual del planeamiento vigente</i> .....	14
2.- <i>Propuesta del Avance</i> .....	17
2.1.- <i>Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe</i> .....	17
2.2.- <i>Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU</i> .....	18
2.3.- <i>Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance</i> ...	20
2.3.1.- <i>Suelo Urbano</i> .....	24
2.3.2.- <i>Suelo Urbanizable</i> .....	29
2.3.3.- <i>Suelo No Urbanizable de Protección</i> .....	30
2.3.4.- <i>Redes Públicas</i> .....	32
3.- <i>Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental</i> .....	37
4.- <i>Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida</i> .....	46
4.1.- <i>Datos demográficos</i> .....	46
4.2.- <i>Evolución del Parque Inmobiliario</i> .....	47
4.3.- <i>Comparativa del crecimiento de la población y la vivienda</i> .....	48
5.- <i>Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU</i>	50
5.1.- <i>Datos demográficos, necesidades y demanda de viviendas</i> .....	51
5.2.- <i>Justificación de inclusión de cada tipo de suelo a su categoría</i> ....	52
5.3.- <i>Clasificación de suelo para actividad productiva</i> .....	59
- <i>Conclusión</i> .....	64



## FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE PERALES DE TAJUÑA

### ■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de 1978, así como los Planes de Ordenación de Núcleo de Población de Valdeperales y Prado de Arriba, aprobados el 20 de diciembre de 1988.

La alternativa elegida por el Avance delimita 13 Ámbitos de Actuación para uso residencial en el suelo urbano no consolidado con una capacidad de 534 viviendas, de las que 104 ya existen. En el suelo urbanizable sectorizado, propone 4 sectores, dos de carácter residencial (con capacidad para 134 viviendas) y otros dos, alejados del casco urbano, para usos productivos. Por lo tanto, se proponen 580 nuevas viviendas, 446 en suelo urbano no consolidado y 134 en suelo urbanizable sectorizado.

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

- Analizado el crecimiento de la población por periodos, se observa que: entre 1991 y 2002, se han generado crecimientos anuales medios de unos 11 hab/año; entre 2002 y 2013, los crecimientos medios anuales son de unos 74 hab/año; y entre 2013 y 2019, la disminución de la población ha sido de unos 8 hab/año., lo que nos da un incremento ponderado para el periodo 1991-2019 de 31 hab/año.
- Según la Memoria de Ordenación, en la actualidad existiría una capacidad teórica de un 5% de los solares en suelo urbano consolidado, De este modo y sin considerar los solares vacantes en suelo urbano, la propuesta del Avance plantearía el desarrollo de 684 viviendas en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Si sobre esta propuesta tomamos un ratio medio de 2,8 habitante/vivienda, el incremento de población con el total desarrollo del plan sería de 1.915 habitantes. No obstante, teniendo en cuenta el porcentaje de vivienda principal existente en el municipio (aproximadamente un 65%) según datos del Censo de Población, de las 684 viviendas propuestas, 445 serían principales. Aplicando a éstas el ratio anterior, el incremento de población empadronada sería de 1.246 habitantes, casi un 43% con respecto a los empadronados en 2019.
- El incremento de población de Perales de Tajuña en los últimos 30 años ha sido de unos 33 hab/año. Con este incremento medio, en un horizonte temporal de 20 años se necesitarían un total de 660 viviendas, dato bastante próximo a las 684 viviendas propuestas por el Avance en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado.

### ■ Resumen de conclusiones:

- En relación con los datos demográficos, las necesidades y demanda de vivienda, la propuesta de crecimiento residencial se considera adecuada para una perspectiva de 20 años de desarrollo del plan. No obstante, resulta imprescindible un análisis más exhaustivo de la capacidad vacante del suelo residencial para, en su caso, ajustar las propuestas de crecimiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.
- En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, como por ejemplo, en el caso de los Ámbitos de Actuación AA-03 y AA-05, se deberá justificar claramente, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del suelo urbano y urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.
- Con respecto a la Urbanización Valdeperales, en tanto no se justifique que los terrenos del sector AA-04 cumplen con las determinaciones del artículo 14 de la Ley 9/2001, deberán clasificarse como suelo urbanizable, tal y como se señala en el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2008, respecto a la solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña de informe "en relación con la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/95, en la Urbanización de Valdeperales de Arriba"
- En cuanto a la clasificación de suelo para actividades productivas y teniendo en cuenta lo reflejado en el punto 5.3 del presente informe, se considera que el sector SUS-04 debe clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado para que, en el momento que exista una demanda suficiente que pueda absorber la oferta que existe en la actualidad en esta zona de la Comunidad de Madrid, pueda sectorizarse.
- El SUS-03 "Mirabueno", desde el punto de vista territorial parece coherente con la necesidad de localizar usos productivos en el municipio, a fin de reducir la movilidad residencia-trabajo como principio básico, entre otros, de un desarrollo territorial y urbano sostenible. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones recogidas para el SUS-03 en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como lo que en su caso determinen los informes sectoriales pertinentes.

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: 1276950994729219206772



**Nº Expediente RGE:** 10/004232.9/17  
**Fecha de Entrada:** 08/01/2018

**ASUNTO:**

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Perales de Tajuña

**TRAMITACIÓN:**

- |   |            |
|---|------------|
| • Información Pública Avance  | 28/12/2017 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial   | 08/01/2018 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad                                    | 18/01/2018 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) | 15/11/2019 |

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y 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, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro"*, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.



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

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

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

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 08/01/2018 y número de registro de entrada 10/004232.9/17, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *“la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)”*. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.



**ANTECEDENTES:**

El Pleno del Ayuntamiento de Perales de Tajuña celebrado el día 22 de diciembre de 2017, acuerda el sometimiento a información pública durante un plazo de cuarenta y cinco días, el documento de avance y documento inicial estratégico del Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 308 del día 28 de diciembre de 2017, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 08/01/2018 y número de registro 10/004232/17, el Excmo. Ayuntamiento de Perales de Tajuña remite el documento de avance y el documento inicial estratégico del PGOU a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo).

Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Con número de registro de salida 10/019626.9/18 y fecha 18 de enero de 2018, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 25 de enero la Dirección General del Medio Ambiente comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 18 de enero de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Perales de Tajuña. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe Previo de Análisis Ambiental /Documento de Alcance.

Con número de registro 10/028395.2/19 y fecha 4 de abril de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad comunica a la Dirección General de Urbanismo y al Ayuntamiento de Perales de Tajuña la realización del trámite de audiencia de manera previa a la emisión de informe por parte de esta Dirección General, remitiéndose copia de los informes recibidos para que el Ayuntamiento de Perales de Tajuña pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Con fecha de 15 de noviembre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.





**INFORME:****0.- Encuadre Territorial y Estructura Urbana**

Con una superficie de 49,32 km<sup>2</sup> y a una altitud media sobre el nivel del mar de 595 metros, el municipio se estructura a partir del río Tajuña que cruza el término municipal en dirección Este a Oeste, mientras que el arroyo de la Vega (con dirección Norte-Sur) discurre junto al casco urbano del municipio, y el arroyo de la Veguilla, discurre en dirección Sur-Norte junto a la urbanización Valdeperales.



**El casco urbano de Peralas de Tajuña sobre base topográfica 1:25.000 y Modelo Hipsométrico**  
Fte. Visor Plana - Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM)



El municipio de Perales de Tajuña se localiza en la zona este de la Comunidad, situándose en la cuenca del río Tajuña, situándose a unos 40 km, aproximadamente, de la ciudad de Madrid.

Su término municipal limita con los de: Arganda del Rey, Valdilecha y Campo Real, por el Norte; por el Este con Tielmes; por el sur con Villarejo de Salvanés y Valdelaguna; y con Morata de Tajuña por el Oeste.

Localizado en la zona de Campiña y en los Páramos del Sureste, la red hidrográfica, tal y como se puede observar en la imagen anterior, determina en buena medida la estructura topográfica de Perales de Tajuña. Los escarpes que caen desde la plataforma del páramo hacia los valles del Tajuña y de los arroyos de la Vega y Veguilla, conforman laderas accidentadas con pendientes que llegan a alcanzar en algunos puntos casi el 40% (tal y como ocurre al oeste del casco urbano), mientras que la caída hacia el río Tajuña presentan pendientes que llegan hasta el 24%.

La zona más al norte del término municipal, presenta las menores pendientes, conformando un relieve llano (geomorfológicamente denominado páramos), sobre los que la acción erosiva de los cursos de agua ha producido las incisiones y pendientes, anteriormente reseñadas.

El paisaje, desde el punto de vista topográfico y del manejo del espacio, lo determina la acción erosiva del río Tajuña y de los arroyos que discurren por el término municipal, de modo que mientras que en las zonas más llanas del páramo se localizan cultivos típicamente mediterráneos, con una mezcla de olivar (en algunos casos también viñedos) y cereal, y en las zonas de vega se localizan pequeños huertos y parcelas de cereal y alfalfa, en las zonas más escarpadas se desarrolla una vegetación natural típica del encuadre bioclimático y biogeográfico en el que sitúa el municipio de Perales de Tajuña: La *Región Mediterránea, Provincia castellano-maestrazgo-manchega, Sector Manchego, Distrito henaro-tajunense*, caracterizada por un coscojar (*Quercus coccifera*) que en etapas de degradación, desarrolla retamares de *Retama sphaerocarpa* y *Genista Scorpius*, que en los puntos con mayor desnivel, aparecen espartales (*Stipa tenacissima*) o matorrales con aspecto de romeral (*Rosmarinus officinalis*) que incluye elementos botánicos muy notables en las zonas más yesíferas.

Estas características hacen que Perales de Tajuña presente unos valores ambientales, paisajísticos y culturales muy relevantes, quedando afectado su término municipal por:

- El Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "*Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid*" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "*Carrizales y Sotos de Aranjuez*" y "*Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares*", restringe las zonas con posibilidad de desarrollo.

En concreto y dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) "*Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste*", que discurre principalmente por el río Tajuña y sus márgenes y por una zona de cortados al norte de la carretera M-204 denominada "*Risco de la Cuevas*", las propuestas del Avance deben ajustarse a lo dispuesto en el Plan de Gestión, tal y como se indica en el informe previo de análisis ambiental.

- El término municipal incluye hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre:

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: 1276950994729219206772



- ✓ Hábitat 1520 Vegetación gipsícola (*Gypsophyletalia*) (\* **Prioritario**)
- ✓ Hábitat 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
- ✓ Hábitat 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*
- ✓ Hábitat 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*
- ✓ Hábitat 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.

El informe previo de análisis ambiental/documento de Alcance, señala que “*algunos de los hábitats se ubicarían, según la clasificación propuesta sobre suelos urbanos o urbanizables. Cabe destacar que parte de la superficie del extremo norte de la urbanización Valdeperales, considerada en la clasificación vigente como suelo no urbanizable de protección y que pasaría a suelo urbano según el Avance, alberga el hábitat prioritario 1520*”.

- Montes Preservados de acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Áreas de Protección Arqueológica y los Bienes e Inmuebles que deben tratarse de conformidad con lo indicado en la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 10/1998, de 9 de julio, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Zonas de dominio público, servidumbre y policía de los cauces existentes, que deben ajustarse a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

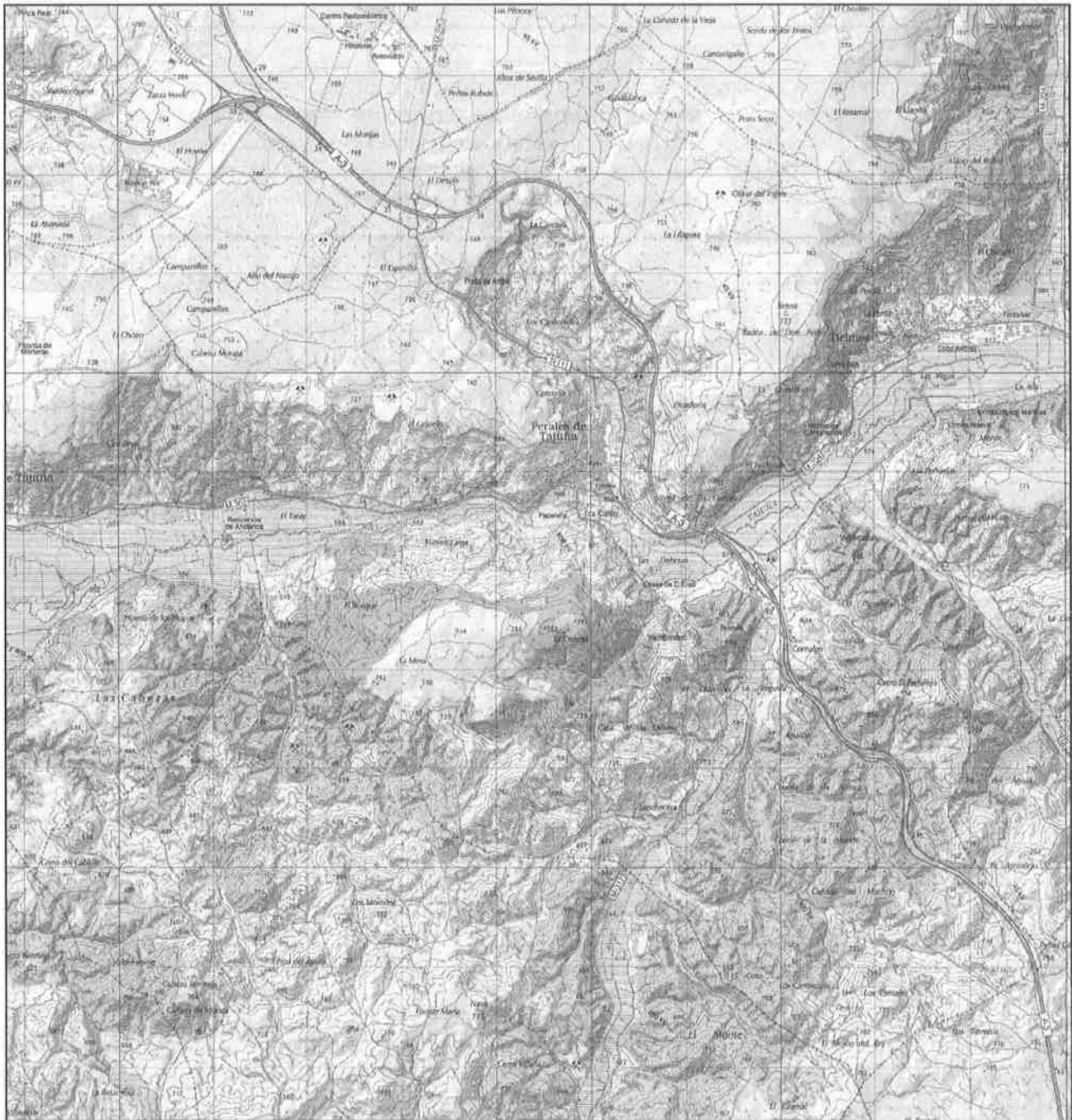
Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido en la zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que está regulada en la Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas y el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbre aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas.

En cuanto a la estructura urbana, el crecimiento del municipio se ha visto fuertemente condicionado por la topografía existente, localizándose el origen del núcleo urbano en el cerro que cae hacia el arroyo de la Vega. A los pies de éste, se sitúa la Iglesia de Santa María, desde la que se ha ido desarrollando el núcleo urbano, en un primer momento de forma concéntrica, mientras que la mayor parte del crecimiento se ha producido hacia el norte, siguiendo el eje de la antigua carretera hacia Madrid (ahora calle Mayor Alta). Posteriormente, los crecimientos han ocupado parte de la vega del arroyo y han traspasado la N-III.

El núcleo también se ha ido desarrollando hacia el sur, junto a la carretera de Morata de Tajuña (M-302), apareciendo edificaciones al sur de la Avenida de la Paz y situadas en plena vega del río Tajuña.



**Término municipal de Perales de Tajuña sobre base topográfica 1:25.000 y sobre ortofotografía de 2019**  
 Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM





## 1.- Planeamiento vigente

El 13/04/1978 se aprobó por la COPLACO las primeras Normas Subsidiarias para el término municipal de Perales de Tajuña. A raíz de la aprobación de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, se incluyeron en su Anexo las referencias a dos ámbitos dentro del término municipal de Perales de Tajuña; Valdeperales y Prado de Arriba. De ambos ámbitos, se aprobaron los correspondientes Proyectos de Ordenación de Núcleo de Población de Valdeperales y Prado de Arriba, de acuerdo con las previsiones de dicha Ley, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 20 de diciembre de 1988, publicado en el B.O.C.M. de 20 de enero de 1989. En ambos casos se regula la ocupación y usos del suelo, admitiendo el uso residencial agropecuario, manteniendo la clasificación del suelo como Suelo no Urbanizable Común.

Por acuerdo de 21 de noviembre de 1991, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Perales de Tajuña. Dichas Normas fueron declaradas nulas por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 19 de junio de 1998, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1999.

El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 15 de marzo de 2007, dictó la Orden 523/2007 relativa a la aprobación de las Normas de Ordenación de Aplicación Transitoria en el ámbito de la suspensión del planeamiento vigente, en el término municipal de Perales de Tajuña. Dicha Orden, fue declarada nula por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 19 de febrero de 2010, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de junio de 2013.

En septiembre de 2008, se inicia la Revisión del Plan General con la presentación ante esta Consejería del Estudio de Incidencia Ambiental y los documentos previos relativos al Avance del P.G.O.U. de Perales de Tajuña. En junio de 2010 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió el informe previo de análisis ambiental. El Ayuntamiento una vez vistos los requerimientos del informe previo y el resultado de las consultas realizadas y las alegaciones presentadas, decide optar por iniciar un nuevo procedimiento en el año 2012, con una nueva propuesta.

Con fecha 15 de octubre de 2012 y referencia de entrada en el registro general de esta Consejería con nº 10/340895.9/12 el Ayuntamiento de Perales de Tajuña remite el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña y del Estudio de Incidencia Ambiental que le acompañaba, a efectos de la emisión Informe previo de análisis ambiental. Con fecha 17 de junio de 2013, se remite al Ayuntamiento de Perales de Tajuña la propuesta de informe previo de análisis ambiental.

Con fecha 9 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Perales de Tajuña envía un escrito de alegaciones relativas a tal propuesta, una copia de dicho escrito ha sido remitido junto con el resto de la documentación del nuevo Plan General objeto de este informe. El escrito señala una serie de comentarios que contesta a algunas partes del condicionado propuesto para el Plan.

El 25 de septiembre de 2013, se emite el informe previo de análisis ambiental, y se remite el conjunto de la documentación a la Dirección General de Urbanismo para la emisión del correspondiente informe de impacto territorial.

Dicho informe no llega a emitirse, señalándose en la página 12 de la Memoria de Información y Ordenación del documento de Avance del PGOU de Perales de Tajuña, que se analiza en este informe, que *"dicho informe no llega a emitirse, pero se mantienen varias reuniones al respecto, el principal problema que se traslada desde la DG de Urbanismo es que establecen como condición para la aprobación del planeamiento, la resolución del problema de avenidas del Arroyo de la Vega, con la correspondiente ejecución del encauzamiento con carácter previo a la redacción de planeamiento. Al tratarse de una condición previa y no existir posibilidad de financiación para llevar a cabo dichos trabajos, la redacción del Plan se pospone hasta encontrar una solución al problema planteado, para ello se plantean a la D.G.U. posibles soluciones de tramitación en paralelo de los correspondientes proyectos y condicionamiento en la ordenación de las zonas afectadas a la ejecución de las obras de encauzamiento, sin embargo, estos planteamientos son rechazados"*.

Por lo que, nuevamente, el Ayuntamiento una vez vistos los requerimientos solicitados, y según se afirma en la Memoria de Información y Ordenación del Avance del PGOU, decide optar por iniciar un nuevo procedimiento en el año 2017, con una nueva propuesta.

Es decir, **en estos momentos el planeamiento vigente para el municipio de Perales de Tajuña son las Normas Subsidiarias de 1978, así como los Planes de Ordenación de Núcleo de Población de Valdeperales y Prado de Arriba, aprobados el 20 de diciembre de 1988.** En el caso de Valdeperales, se ha aprobado la Junta de Compensación y el Proyecto de Urbanización, aunque no se producido ningún trabajo al respecto ni se han producido las cesiones previstas. En cuanto a Prado de Arriba, no se ha iniciado proceso alguno.

<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>		
<b>CLASIFICACIÓN SUELO NNSS 1978</b>		<b>SUP. (m2)</b>
SUELO URBANO	CASCO ANTIGUO	201.098,00
	ENSANCHE	468.505,00
	SUELO CON ORDENACIÓN APROBADA	-
		<b>669.603,00</b>
SUELO DE RESERVA	SUELO DE RESERVA URBANA	634.285,00
	SUELO DE RESERVA METROPOLITANA	23.240.199,95
		<b>23.874.484,95</b>
SUELO RÚSTICO		21.388.802,31
		<b>21.388.802,31</b>
<b>PLANES DE ORDENACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (LEY 9/1985)</b>		
PONP VALDEPERALES		4.100.350,00
PONP PRADO DE ARRIBA		124.500,00
		<b>4.224.850,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>49.523.455,26</b>

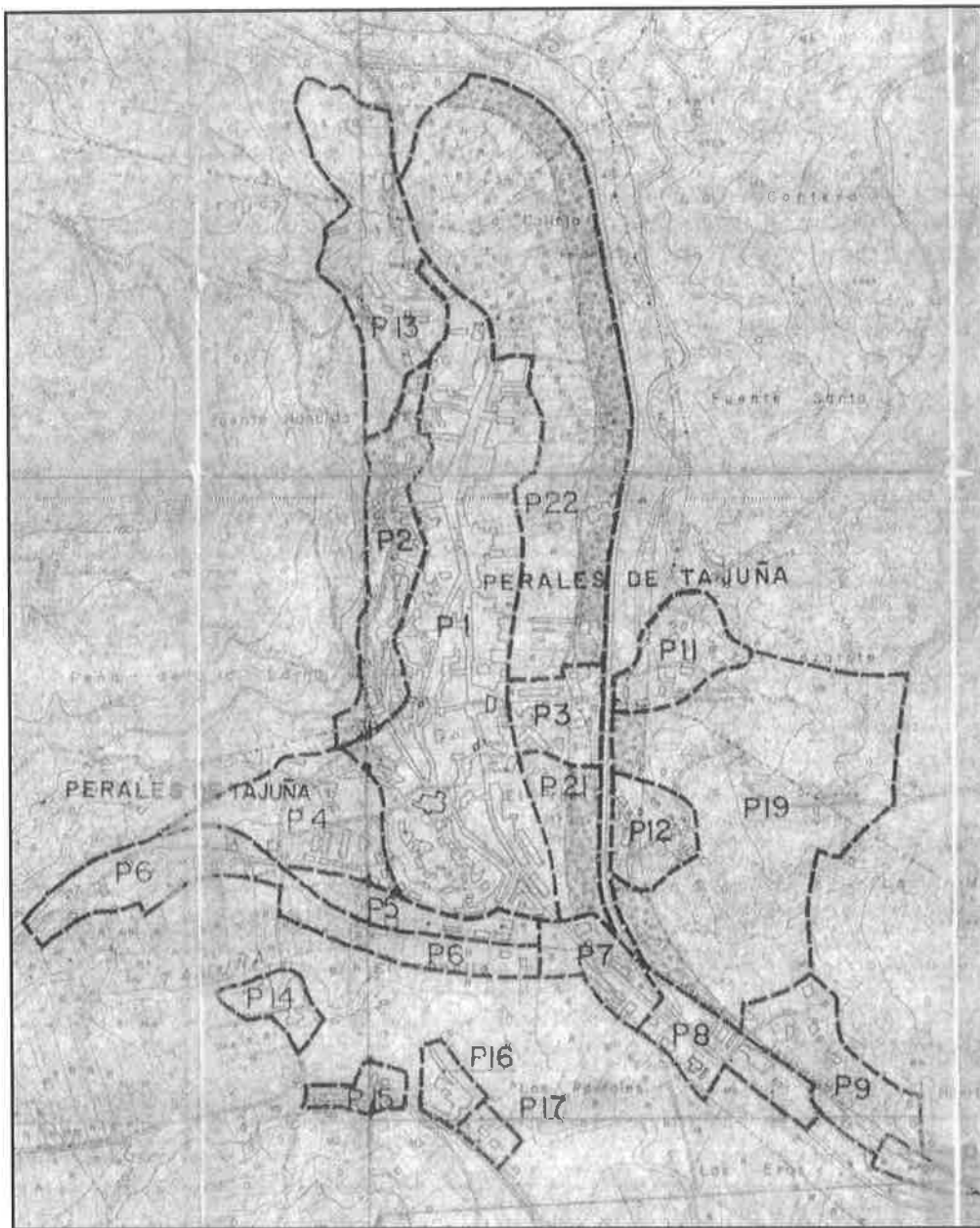
*Clasificación del Suelo Normas Subsidiarias (1978 – Planeamiento Vigente) de Perales de Tajuña*  
Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

En el cuadro anterior pueden observarse las superficies para cada una de las clases de suelo clasificado por las Normas Subsidiarias vigentes.

Las NN.SS. proponen el desarrollo de 22 polígonos, según la siguiente disposición:

- *Casco Antiguo:* Polígonos 1,2 y 3
- *Ensanche:* Se corresponde con los polígonos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21 y 22
- *Reserva Urbana:* Son los polígonos 19 (aislado y situado al noroeste del núcleo urbano) y 20

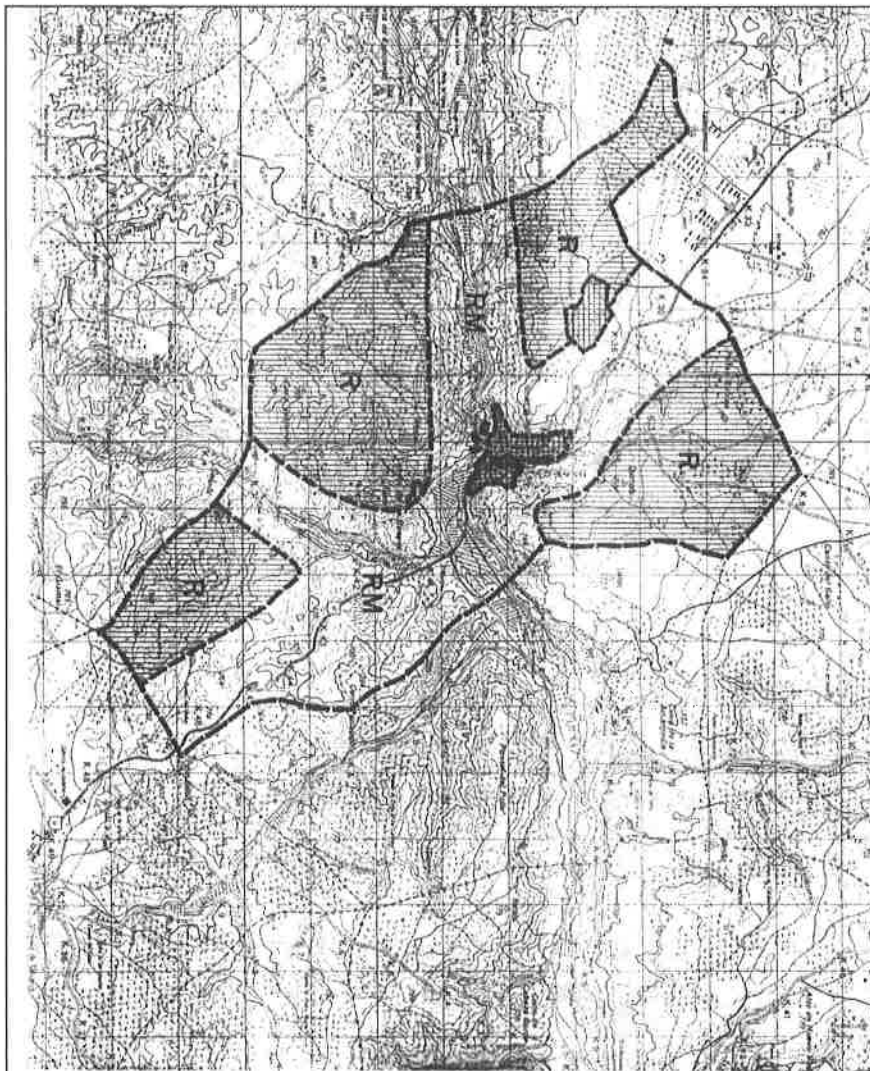




**Clasificación del Suelo Normas Subsidiarias (1978 – Planeamiento Vigente) de Perales de Tajuña**  
 Fte. Normas Subsidiarias de Perales de Tajuña







SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL

OFICINA DE INFORMACIÓN

<p><b>RM</b> SUELO DE RESERVA METROPOLITANA</p> <p><b>R</b> RUSTICO</p> <p><input type="checkbox"/> SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA</p> <p><b>RD</b></p>	<p>CMX2 MINISTERIO DE LA VIVIENDA C.O.P.L.A.C.O.</p> <p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES DE TAJUÑA</b></p> <p>MADEIRA 1978</p>
---	---

**Clasificación del Suelo Normas Subsidiarias (1978 – Planeamiento Vigente) de Peralas de Tajuña**  
Fte. Normas Subsidiarias de Peralas de Tajuña

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



### 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

En el apartado 3.2.1. de la Memoria de Información del Avance del PGOU de Perales de Tajuña objeto de este informe, se realiza un análisis de la evolución de la ejecución del planeamiento.

Dicho estudio señala que:

- Polígonos dentro del Casco Antiguo: Se encuentran prácticamente desarrollados y consolidados
- Polígonos dentro del Ensanche:
  - ✓ Polígono 4: Se encuentra parcialmente consolidado, quedando por colmatar su extremo Noroeste
  - ✓ Polígono 5: Se encuentra totalmente consolidado y se localizan alguno de los principales equipamientos del municipio, como es el Centro Educativo y el Centro de Salud
  - ✓ Polígonos 6, 7 y 8: Se sitúan al sur del casco urbano y se encuentran totalmente desarrollados, a excepción de la zona oeste del polígono 6
  - ✓ Polígono 9: Plenamente desarrollado con excepción del inicio de la ladera existente
  - ✓ Polígono 10: Se corresponde con los suelos ocupados por el Cementerio Municipal y su acceso
  - ✓ Polígonos 11 y 12: Son urbanizaciones totalmente desarrolladas y localizadas al otro lado de la N-III
  - ✓ Polígono 13: Al norte del casco urbano y consolidado en cuanto a los suelos localizados en el extremo meridional así como las parcelas colindantes a la Calle Mayor, estando sin desarrollar los terrenos situados en la parte de atrás de ésta calle
  - ✓ Polígonos 14, 15, 16 y 17: Prácticamente desarrollados, se corresponden con edificaciones dispersas localizadas en la Vega del Tajuña y a los terrenos ocupados por la antigua papelera.
  - ✓ Polígono 18: Desarrollado prácticamente en su totalidad, limita con la urbanización de Valdeperales.
  - ✓ Polígonos 21 y 22: Localizados a lo largo del arroyo de la Vega, se encuentran prácticamente sin desarrollar
- Polígonos dentro de la Reserva Urbana:
  - ✓ Polígono 19: Situado entre la N-III y la autovía A-3, únicamente se ha desarrollado la parte localizada en su extremo sur
  - ✓ Polígono 20: Sin desarrollar

En cuanto al grado de desarrollo del planeamiento vigente del municipio, la imagen siguiente muestra un análisis visual de la información recogida en el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid, refleja el grado de desarrollo sobre la ortografía de 2019 de los diferentes polígonos según su uso característico.

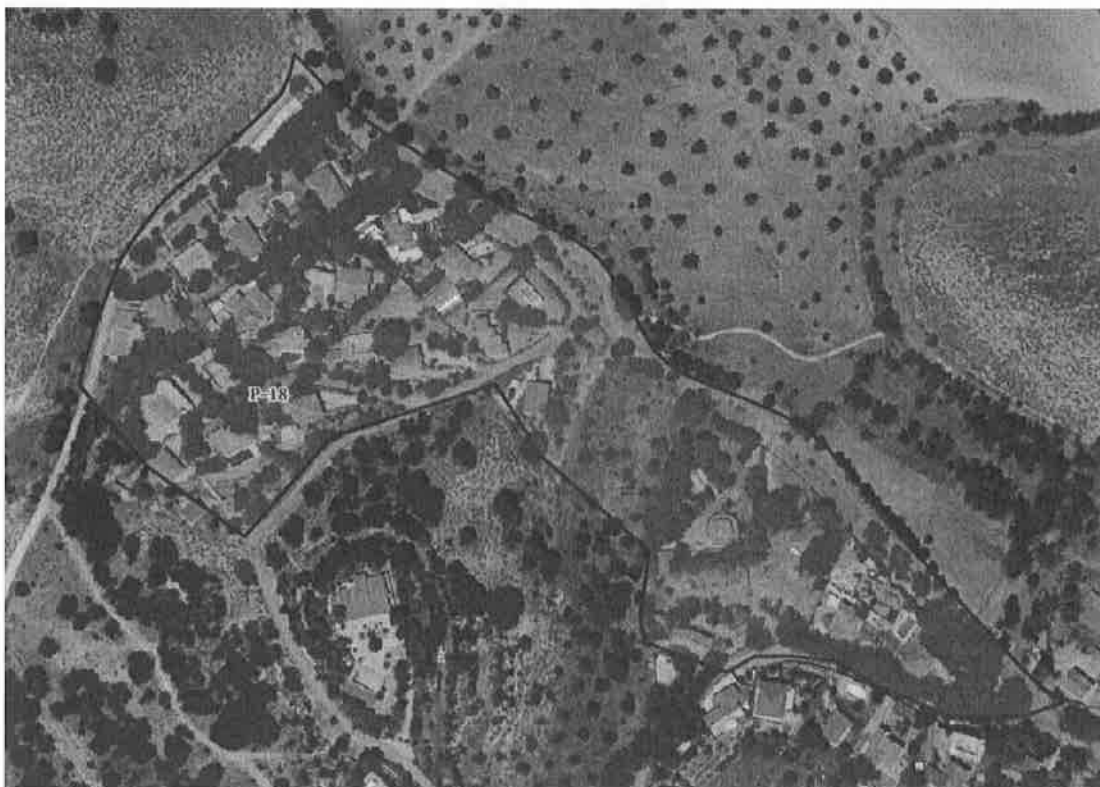
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

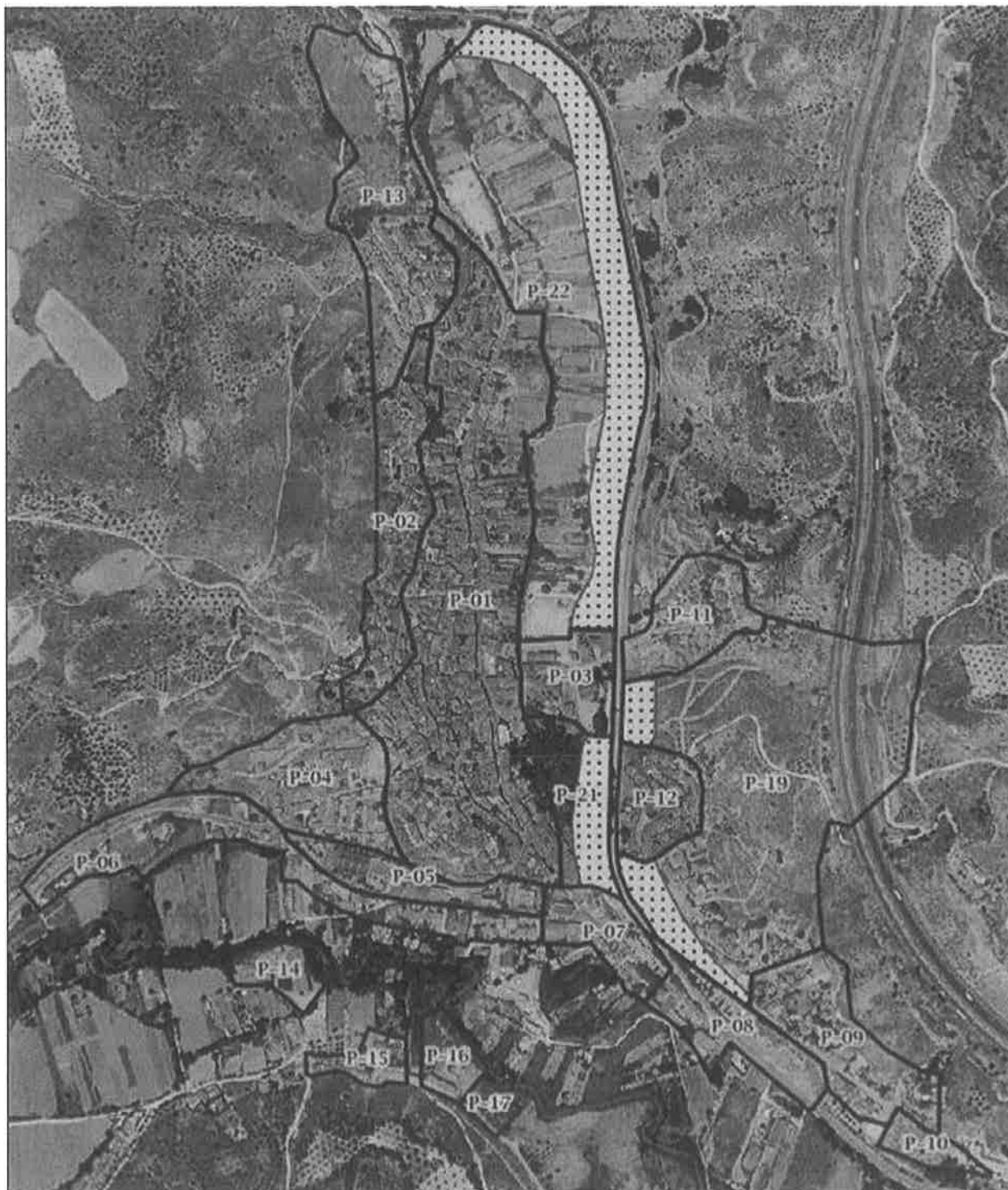
Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**







**Desarrollo de los diferentes polígonos con su uso característico de las Normas Subsidiarias de Perales de Tajuña**  
 Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

De este análisis visual puede determinarse que todavía existe capacidad residencial vacante principalmente en los polígonos de Ensanche, así como en los dos de Reserva Urbana, estando el 19 residencial consolidado en menos del 50%, mientras que el polígono 20 (industrial) se encuentran sin desarrollar.

En la tabla siguiente puede observarse el resumen de las características de los distintos polígonos de las Normas Subsidiarias según ordenanzas y su capacidad teórica de desarrollo.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



Sector	Polígono	Superficie (**)	Ordenanza aplicación NNSS 78					Superficie lucrativa (nº viviendas x sup. Parcela min)(***)	Resultado de aplicar ordenanza			
			Ordenanza	Parcela Min.	% ocupación	Alturas	Edificabilidad neta		Viv/Ia	m2c		nº viv
C. ANTIGUO	Polígono 1	145.329	MC3 x,y		60	III			111.738,17	201.128,71	2.011	100m2/viv (***)
	Polígono 2	37.163	MC2 x,y		60	II		26.625,00	31.950,00	320		
	Polígono 3	18.606	MC2 x,y,z		60	II, III		14.411,65	25.940,97	259		
	<b>Subtotal</b>	<b>201.098</b>						<b>152.774,82</b>	<b>259.019,68</b>	<b>2.590</b>		
ENSANCHE	Polígono 4	33.149	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70		20.718,13	14.502,69	166	
	Polígono 5	15.921	EQ2 x,y		30	I, II	0,70					
	Polígono 6	34.848	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50		26.136,00	13.068,00	105	
	Polígono 7	14.815	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70		9.259,38	6.481,56	74	
	Polígono 8	18.592	ES2 x,y,z		30	I,II,III	0,70					
	Polígono 9	22.145	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50		16.608,75	8.304,38	66	
	Polígono 10	6.114	EQ2 x,y		30	I	0,70					
	Polígono 11	18.849	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50		14.136,75	7.068,38	57	
	Polígono 12	15.509	ME1 x		50	II	1,00		9.819,00	9.819,00	78	
	Polígono 13	60.190	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70		37.618,75	26.333,13	301	
	Polígono 14	9.124	IJ1 x	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
	Polígono 15	8.733	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50		6.549,75	3.274,88	26	
	Polígono 16	7.352	IJ1 x	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
	Polígono 17	3.682	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50		2.761,50	1.380,75	11	
Polígono 18	44.291	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33		31.003,70	10.231,22	62		
Polígono 21	14.119	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33		9.883,30	3.261,49	20		
Polígono 22	141.072	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33		98.750,40	32.587,63	198		
<b>Subtotal</b>	<b>468.505</b>							<b>283.245,40</b>	<b>136.313,09</b>	<b>1.162</b>	<b>3.753</b>	
R. URBANA	Polígono 19	130.013	RU3 x,y				0,22					
	Polígono 20	504.272	IJ1 x, y	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
<b>Subtotal</b>	<b>634.285</b>								<b>28.602,86</b>	<b>182</b>	<b>182</b>	
<b>TOTALES NNSS</b>	<b>1.303.888</b>								<b>423.935,63</b>	<b>3.935</b>	<b>3.935</b>	
PONP VALDEPERALES	4.100.350								26.750,00	107		
PONP PRADO DE ARRIBA	124.500								8.200,00	41		
<b>TOTALES PONPs</b>	<b>4.224.850</b>								<b>34.950,00</b>	<b>148</b>		
<b>TOTALES VIGENTES</b>	<b>5.528.738</b>								<b>458.885,63</b>	<b>4.083</b>	<b>4.083</b>	

(\*) Datos facilitados por DG Estrategia Territorial

(\*\*) En Casco Antiguo y en el P.12, la medición se realiza sobre cartografía actual

(\*\*\*) Tamaño medio vivienda en Perales según base datos Alameda: 95,55 m2

Menos 51 m2	4,69%
51 -70 m2	15,25%
71-90 m2	26,60%
91-120 m2	34,81%
más 120 m2	18,64%

### Resumen desarrollo planeamiento vigente (NN.SS. 1978 + PONPs)

Fte. Resumen Ejecutivo del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

Con respecto a la actual capacidad residual en cuanto al número de viviendas, la Memoria de Ordenación del Avance señala que se ha producido una colmatación del suelo urbano, "de manera que apenas queda un 5% de los solares sin edificar".

En este sentido, el Avance indica que presumiblemente, "estos solares no hayan sido edificados bien por el desinterés del propietario, bien por la falta de condiciones físicas propicias para ello, en cualquiera de los dos casos, se puede concluir que es bastante probable que gran parte de estos solares mantengan esta condición en los próximos años".

Este aspecto es el que el Avance concluye como elemento determinante para "ofrecer nuevos suelos delimitados en las zonas desocupadas del suelo urbano, adecuar las condiciones de los ya existentes y delimitar nuevos sectores en suelo urbanizable".

Dicho incremento de viviendas el Avance lo incluye en el suelo urbano no consolidado, en el que señala que podrán desarrollarse 534 viviendas, que incluyen 104 de capacidad residual en la actualidad, de modo que el incremento en el suelo urbano no consolidado sería de 446 nuevas viviendas. A éstas habría que añadir las 134 previstas en suelo urbanizable sectorizado, de modo que según datos del Avance, la propuesta de nuevas viviendas se concreta en 580.

## 2.- Propuesta del Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Tras la anulación de las Normas Subsidiarias de Perales de Tajuña, el planeamiento vigente en la actualidad, son las Normas Subsidiarias de 1978 tal y como se modificó anteriormente. Sin

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: **1276950994729219206772**

embargo, y como indica el documento de Avance objeto de informe, las NN.SS. de 1978 *“deben aplicarse sobre actuaciones realizadas al amparo de las Normas Subsidiarias de 1991 y de las Normas Transitorias, lo cual no siempre es compatible ni desde el punto de vista urbanístico ni legal, sobreviniendo una paralización total de la actividad urbanística del municipio”*.

Así, como objetivo general de la propuesta, el Avance señala que *“es dotar a Perales de Tajuña de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio, tomando como referencia el proceso de planeamiento y redacción de instrumentos que se inició en el año 2004, con el acuerdo municipal de dar comienzo a la Revisión de Planeamiento y que tiene a las Normas Transitorias de 2007 como último instrumento de referencia, aunque en la actualidad se encuentran anuladas”*

El Avance del PGOU de Perales de Tajuña señala, por lo tanto, como objetivo prioritario y fundamental del nuevo planeamiento, *“dotar al municipio de un planeamiento acorde con todos sus antecedentes y que constituya una herramienta adecuada a las necesidades reales del municipio”*.

Junto a este objetivo y como otros elementos fundamentales para la redacción del Avance, se indica *“la inundabilidad de parte del casco urbano, la antigua N-III, la Travesía de Morata,... que hacen necesaria la formulación de un instrumento que desbloquee y posibilite un desarrollo coherente y sostenible del municipio”*.

## 2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Perales de Tajuña, por lo tanto, sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- ⇒ VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
- ⇒ VOLUMEN II. NORMAS URBANÍSTICAS
- ⇒ VOLUMEN III. ANEXOS
- ⇒ VOLUMEN IV. PLANOS DE INFORMACIÓN
- ⇒ VOLUMEN V. PLANOS DE ORDENACIÓN
- ⇒ VOLUMEN VI. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AA-04 “VALDEPERALES”
- ⇒ VOLUMEN VII. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUS-03 “MIRABUENO”
- ⇒ VOLUMEN VIII. ORDENACIÓN PORMENORIZADA AA-01
- ⇒ VOLUMEN IX. ORDENACIÓN PORMENORIZADA AA-02
- ⇒ ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL

## 2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

En las páginas 5, 6 y 7 de la Memoria de Ordenación del Avance, se indican las líneas generales y las intenciones básicas que se plantean para el modelo de ordenación que propone el PGOU y que, resumidas, se corresponden con los siguientes aspectos:



- *Cualificación y mejora del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana. Para ello se procederá a delimitar recintos de planeamiento en estos suelos vacantes, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.*
- *El Casco de Perales adolece de cierta fragmentación urbana, debida a la presencia de unos ejes fuertemente marcados, que son el eje estructurante que atraviesa el núcleo y la antigua N-III, y a la influencia de la topografía y los accidentes geográficos, que han impedido el desarrollo en ciertas zonas, dando lugar a la presencia de un gran vacío urbano inmediato al núcleo, y por consiguiente la generación de urbanizaciones diseminadas en el municipio.*
- *Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; siguiendo el dictado del trazado y la morfología tradicional, sabida en la integración al paisaje, conformando el remate como elemento de transición entre espacio urbanizado y territorio natural (suelo no urbanizable), empleando criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional. El crecimiento propuesto se plantea como un desarrollo orgánico del núcleo actual afianzando el carácter existente.*
- *Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.*
- *Mejorar el nivel de equipamientos y servicios que actualmente presenta un importante déficit, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones permitiendo lograr una mínima autosuficiencia urbana y alcanzando en una situación futura un nivel de servicios aceptable.*
- *Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo a la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y de acuerdo al modelo de ciudad que se persigue.*
- *Integrar Ordenación y Gestión obteniendo así un modelo posible y de efectiva realización. Analizando las necesidades concretas y las posibilidades de materialización y facilitando por tanto una respuesta eficaz dentro del marco legislativo a cada una de las delimitaciones que se proponen (sectores, ámbitos de actuación, unidades de ejecución, ...), resultando por tanto, el planeamiento que se propone un modelo de ciudad viable.*
- *Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio, cualificando las diferentes categorías de protección que se determinaran como resultado de las siguientes operaciones:*
  - a) *Localizar y dimensionar todos aquellos ámbitos que resulten afectados por la legislación sectorial, este proceso se ha realizado en coordinación con cada una de las administraciones u organismos competentes, resultando así una propuesta de clasificación compatible con la legislación sectorial y los espacios protegidos por ésta.*
  - b) *Por otra parte, en la premisa del equipo redactor de proceder a una redacción conjunta del documento de Plan General y el Estudio de Incidencia Ambiental, y como consecuencia de la elaboración coordinada de ambos documentos obtendremos los principales valores ambientales del territorio que merezcan especial atención y por tanto deban ser clasificados de protección*
  - c) *Teniendo en cuenta el carácter que desde la ley Estatal del Suelo de 1998 toma el suelo no urbanizable de protección y las competencias que sobre él se le atribuyen a las comunidades autónomas ya desde la ley del 95 de Medidas de Política Territorial y ahora ratificadas por la ley 9/2001, es muy importante proceder durante la redacción del Plan General a una importante reflexión acerca de los usos que se pueden implantar en cada*



*una de las categorías del suelo no urbanizable de protección, ya que esta será la llave para que en el futuro se legitimen todas aquellas iniciativas previstas mediante calificaciones urbanísticas. A pesar de que sobre este aspecto se trabajará en concreto durante la posterior etapa en la elaboración del documento de Aprobación Inicial, en esta fase de Avance ya se iniciado la reflexión al respecto*

- *La protección de visualizaciones; es este un aspecto de vital importancia en un término municipal en el que, además de su considerable belleza natural, el núcleo urbano tradicional ocupa una posición integrada en su entorno. Este objetivo se traduce en la contemplación por parte del Plan de limitaciones ante volúmenes que distorsionen el perfil, vertidos, talas y rellenos, así como, identificar hitos o áreas emisoras o receptoras de vistas.*
- *El equilibrio entre desarrollo y naturaleza debe ser el objetivo de las medidas a tomar. Desarrollo, ante todo, de la potencialidad de esparcimiento y la reconversión de los procesos regresivos de los núcleos en procesos de mantenimiento e incluso de producción compatibles con el medio rural. Y no como antítesis sino como complementario, el mantenimiento de los recursos naturales, ya sea como explotaciones forestales o turísticas, o como reservas naturales.*
- *Delimitar y establecer las bases para la elaboración de un Plan Especial de canalización del Arroyo de la Vega que elimine el riesgo de inundación existente en el casco urbano ya consolidado.*

### 2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance

Tras la anulación de las Normas Transitorias de Perales de Tajuña, el planeamiento vigente en la actualidad, son las Normas Subsidiarias de 1978, tal y como se ha indicado anteriormente. Sin embargo, y como indica el documento de Avance objeto de informe, las NN.SS. de 1978 *“deben aplicarse sobre actuaciones realizadas al amparo de las Normas Subsidiarias de 1991 y de las Normas Transitorias, lo cual no siempre es compatible ni desde el punto de vista urbanístico ni legal, sobreviniendo una paralización total de la actividad urbanística del municipio”*.

Así, como objetivo general de la propuesta, el Avance señala que *“es dotar a Perales de Tajuña de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio, tomando como referencia el proceso de planeamiento y redacción de instrumentos que se inició en el año 2004, con el acuerdo municipal de dar comienzo a la Revisión de Planeamiento y que tiene a las Normas Transitorias de 2007 como último instrumento de referencia, aunque en la actualidad se encuentran anuladas”*

El documento de Avance del PGOU de Perales de Tajuña toma como punto de partida las Normas Subsidiarias vigentes, así como (tal y como se señala en la Memoria de Información del Avance) *“a las Normas Transitorias de 2007 como como último instrumento de referencia, aunque en la actualidad se encuentran anuladas”*

#### ➤ Alternativa 0. Mantenimiento de las actuales NN.SS.

Sería la denominada como “alternativa cero” que supondría la ausencia de plan y mantener las determinaciones serían las de las NN.SS. vigentes.

El Avance descarta esta alternativa implica varios problemas, como es su no adecuación a la normativa actual y los problemas surgidos en el suelo urbano ya que se ha aplicado normativa de las Normas Transitorias de 2007 (anuladas posteriormente) que plantean una incoherencia entre lo que se ha aplicado y el planeamiento vigente.



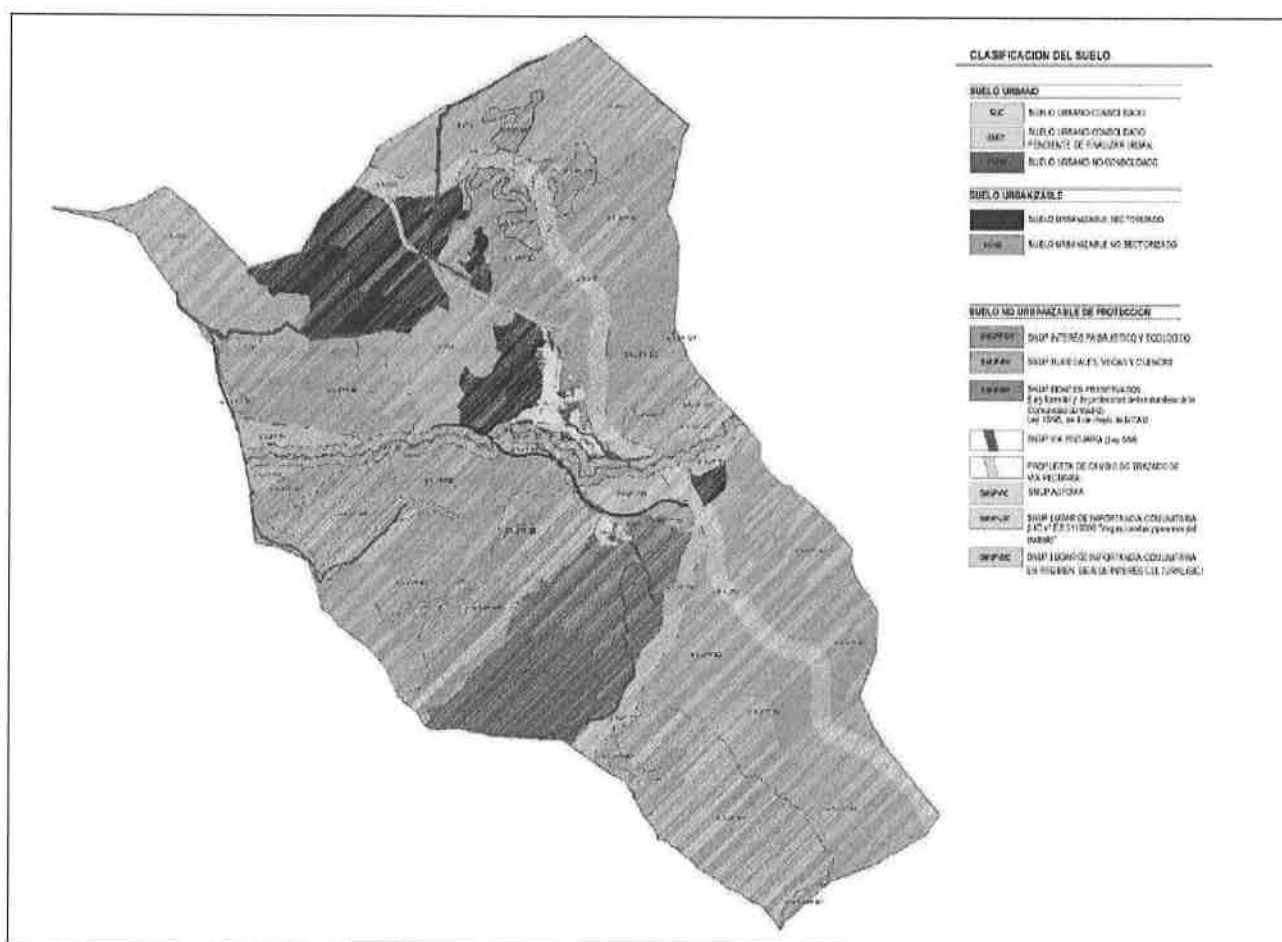


➤ Alternativa 1.

Esta segunda alternativa recoge una de las propuestas que se planteaban en el Avance de 2005 y que, básicamente, consistiría en liberar la vega del crecimiento urbano, concentrando éste en dirección oeste, hacia la ladera sobre la que se localiza el casco urbano.

Así, se plantean dos zonas de suelo urbanizable sectorizado, una de ellas al oeste del casco actual para el crecimiento residencial y la otra, en el límite con el municipio de Arganda del Rey donde se proponen usos industriales-logísticos.

Dicha alternativa se desecha según, el Avance, debido a los problemas derivados de la estructura topográfica (elevadas pendientes) del suelo urbanizable sectorizado para uso residencial propuesto al oeste del casco urbano actual y por, como se señala en la Memoria de Ordenación del Avance, la existencia de *"hábitats prioritarios en estos sectores, tal y como se narra en el informe ambiental de este plan. Así, no pudiendo comunicar el casco existente con los posibles crecimientos en la meseta de cota superior es poco recomendable esta alternativa desde el punto de vista urbanística"*.

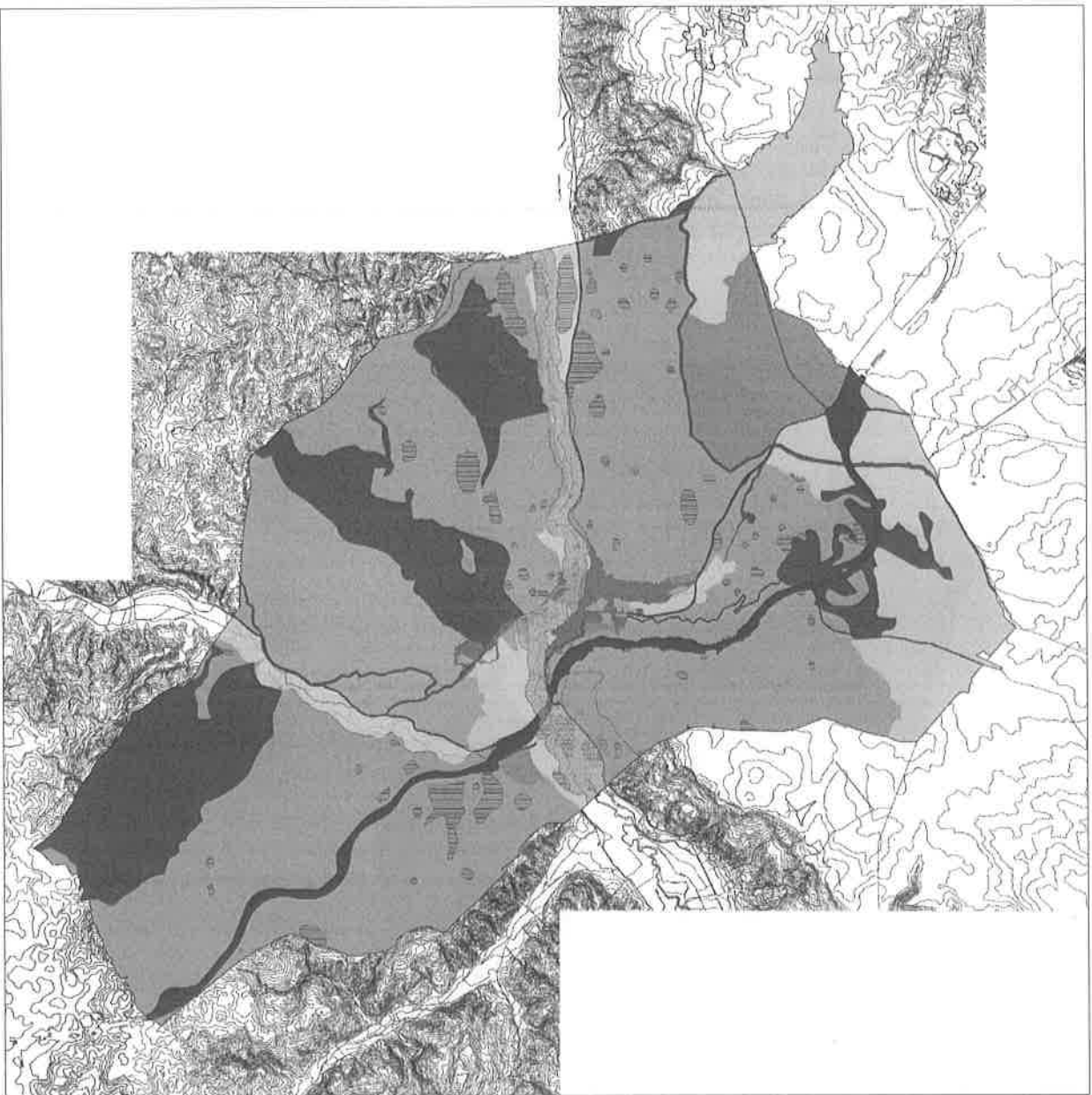


➤ Alternativa 2.

El Avance propone una alternativa que denomina "minimalista" que opta por solucionar los problemas actuales del municipio y en el que los desarrollos propuestos *"se limitan a la colmatación de la trama urbana existente"*

Dicha propuesta, se indica en el Avance, responde *"a la realidad y necesidades actuales del municipio respetando y realzando los valores ambientales existentes en el municipio, sin entrar en conflicto con las condiciones y determinaciones que han ido marcando de los Organismos competentes en materia de urbanismo, medio ambiente y sectoriales, durante la tramitación de los anteriores intentos de plan general"*





<p>COMUNIDAD DE MADRID</p>	<p><b>PLAN GENERAL DE PERALES DE TAJUÑA</b></p> <p><b>AVANCE</b></p>	<p>0 100 200 300 400 500</p>	
<p><b>PLAN DE ORDENACIÓN</b></p> <p>Ord. 01</p> <p>ESCALA 1:50.000</p>	<p><b>EMISOR</b></p> <p><b>SYMM</b></p>	<p><b>LEGENDA</b></p> <p><b>Zonas de Reserva</b></p> <p><b>Zona de Reserva Especial</b></p> <p><b>Zona de Reserva General</b></p> <p><b>Zona de Reserva Particular</b></p> <p><b>Zona de Reserva Total</b></p> <p><b>Zona de Reserva Parcial</b></p> <p><b>Zona de Reserva Alternativa</b></p> <p><b>Zona de Reserva Complementaria</b></p> <p><b>Zona de Reserva Subsidiaria</b></p> <p><b>Zona de Reserva Especial</b></p> <p><b>Zona de Reserva General</b></p> <p><b>Zona de Reserva Particular</b></p> <p><b>Zona de Reserva Total</b></p> <p><b>Zona de Reserva Parcial</b></p> <p><b>Zona de Reserva Alternativa</b></p> <p><b>Zona de Reserva Complementaria</b></p> <p><b>Zona de Reserva Subsidiaria</b></p> <p><b>Zona de Reserva Especial</b></p> <p><b>Zona de Reserva General</b></p> <p><b>Zona de Reserva Particular</b></p> <p><b>Zona de Reserva Total</b></p> <p><b>Zona de Reserva Parcial</b></p> <p><b>Zona de Reserva Alternativa</b></p> <p><b>Zona de Reserva Complementaria</b></p> <p><b>Zona de Reserva Subsidiaria</b></p>	<p><b>PROYECTO DE ORDENACIÓN</b></p> <p>AVANCE</p>

**Propuesta de ordenación de la alternativa elegida (Alternativa 2) del Avance del PGOU de Perales de Tajuña**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



➤ Valoración de Alternativas.

En la Memoria de Ordenación del PGOU de Perales de Tajuña se analizan las diferentes alternativas propuestas en base a los siguientes criterios:

- *En suelos vacantes inmersos en la trama existente y en sus bordes, con objeto de proporcionar el máximo carácter urbano a estas áreas*
- *Crecimiento Sur: en la zona inmediata al casco no es posible el crecimiento al localizarse el Lugar de Interés Comunitario (LIC). Sin embargo, una vez superado existe una serie de edificaciones dispersas que requieren de un elemento organizador y gestor*
- *Crecimiento Norte: En el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid se localiza un foco de actuación en la zona Norte del municipio de Perales, junto a Arganda del Rey.*
- *Crecimiento Este: Al Este del casco discurre la autovía A-3 que cuenta con sus afecciones correspondientes, además las laderas colindantes cuentan con una topografía accidentada que dificulta el desarrollo de estas zonas. Sin embargo, existen unos terrenos entre los Barrios de El Calvario y Barrio Nuevo con características geológicas similares a la de estos suelos consolidados, cuyo desarrollo ayudaría dotar de una trama urbana a esta zona y evitaría la dispersión de estos núcleos*
- *Crecimiento Oeste: En la zona alta de las laderas existen hábitats de interés, que el Organismo competente estima deben ser preservados, sin embargo, entre el casco urbano y esta zona existe una banda cuya consolidación ayudaría a rematar el casco urbano existente*

Teniendo en cuenta estos aspectos, el Avance del PGOU de Perales de Tajuña se decanta por la Alternativa 2.

La Alternativa 2 elegida en la Memoria de Ordenación del Avance, clasifica y categoriza el suelo del término municipal de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tal y como se refleja en la página 72 de la Memoria de Ordenación del Avance.

➤ Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

➤ Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado

➤ Suelo No Urbanizable de Protección:



**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES**

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE	%
<b>Suelo Urbano SU</b>	SUC	567.945	1,15
	SUNC	4.154.522	8,39
<b>TOTAL SU</b>		4.722.467	9,54
<b>Suelo Urbanizable</b>	SUS	2.499.502	5,05
	SUNS	7.751.969	15,65
<b>TOTAL SUR</b>		10.251.471	20,70
<b>Suelo no Urbanizable de Protección SNUP</b>	SNUP-MPR	8.124.527	16,41
	SNUP-CyR	262.075	0,53
	SNUP-VP	549.208	1,11
	SNUP-INF	1.494.070	3,02
	SNUP-AGR	2.691.724	5,44
	SNUP-VH	1.841.092	3,72
<b>TOTAL SNUP</b>		23.406.939	47,26
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		49.523.455	100,0

*Superficies de las Clases y Categorías de suelo Propuestas  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña*

### 2.3.1.- Suelo Urbano

La propuesta que hace el Avance, clasifica como Suelo Urbano Consolidado, una superficie aproximada de 472 hectáreas, lo que implica casi el 10% del término municipal. Dicha delimitación se corresponde con los Polígonos P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P15, P16 y P17, y parte de los polígonos P13, P19 y P22, de las Normas Subsidiarias vigentes, que el Avance señala que se pueden considerar como suelo urbano, "según los criterios de equivalencia de clasificación del suelo adoptados por el organismo competente en la Comunidad de Madrid".

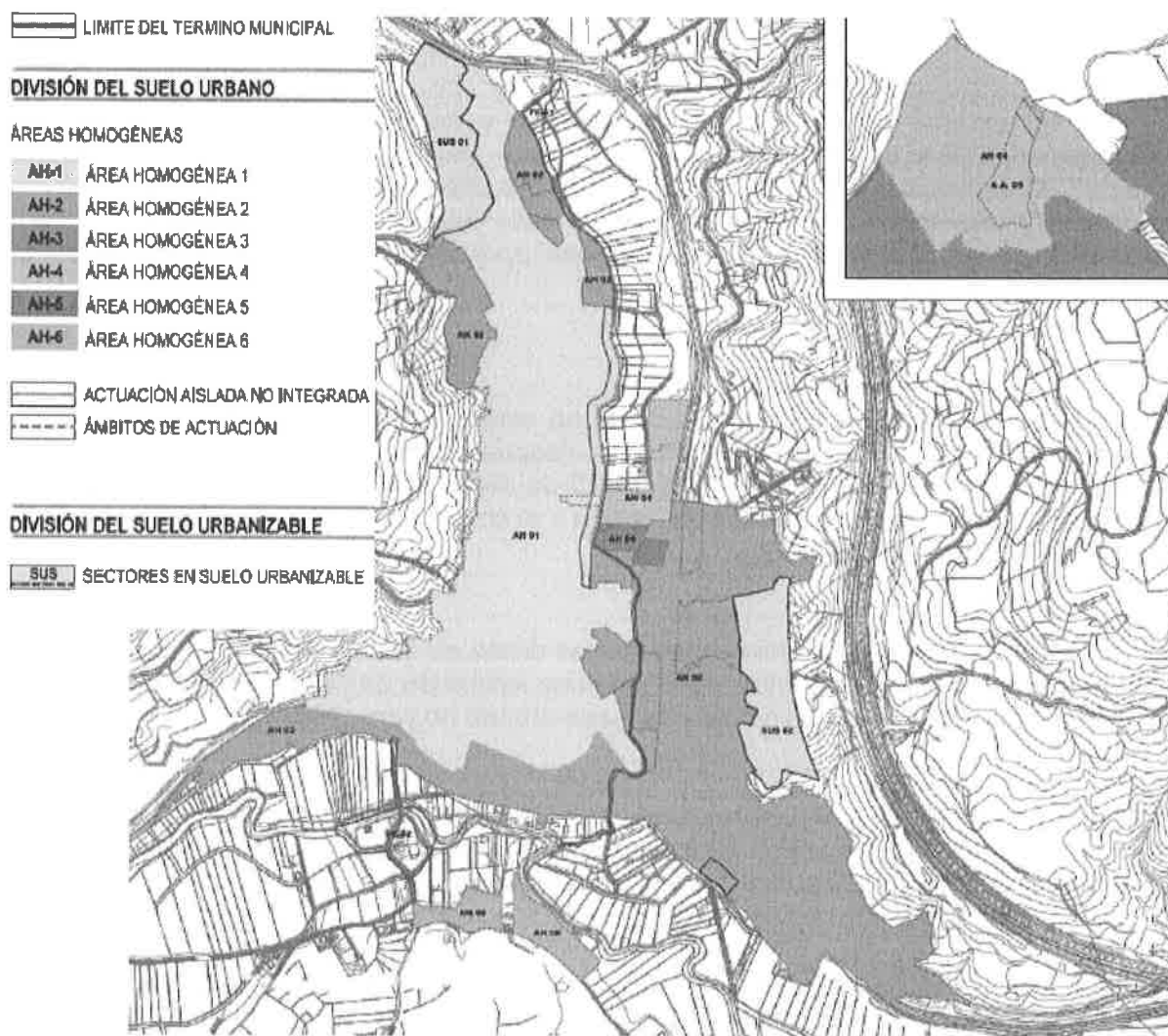
Junto a estos, el Avance considera todos los antecedentes de planeamiento, de modo que el suelo urbano clasificado "coincide en gran medida al suelo de esta misma clase que definieron las Normas Transitorias de 2007"

Para el Suelo Urbano No Consolidado, el Avance incluye los terrenos restantes de suelo urbano que precisan obras de urbanización, renovación o la obtención de dotaciones.

Así, el Avance delimita 13 Ámbitos de Actuación en el suelo urbano no consolidado con sus correspondientes fichas con ordenación estructurante, y en todos los casos, la ordenación de dichos ámbitos se plantean desde el Avance para "consolidar vacíos urbanos existentes, que provocan una fragmentación de la trama urbana".



Denominación del Área Homogénea	Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AH1	Residencial	1,237
AH2	Residencial	0,546
AH3	Residencial	0,020
AH4	Residencial	0,371
AH5	Residencial	0,626
AH6	Residencial	0,438



**Áreas Homogéneas Propuestas**

*Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña*

No obstante, el Avance propone, debido al interés en su desarrollo, la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación:

- AA-01. Se propone un ámbito dividido en dos subsectores para la obtención de suelo dotacional para equilibrar el déficit existente. Para el subámbito norte, se plantea un uso exclusivamente

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

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: 1276950994729219206772

dotacional, incluyendo zonas verdes y equipamientos, mientras que el subámbito sur localiza los usos lucrativos (residencial y zona verde privada).

- AA-02. Ordena una zona situada al sureste del casco urbano con el propósito de completar la trama urbana hasta la N-III. Las zonas verdes locales se ubican en continuidad con el cauce existente y coincidente con la zona inundable, y los usos lucrativos se sitúan hacia la N-III. Dicho ámbito, está afectado por la zona inundable del Arroyo de la Vega, de modo que su desarrollo queda condicionado al desarrollo del Plan Especial que prevé su canalización. Hasta ese momento, le será de aplicación lo establecido para estas zonas por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- AA-04 El Avance propone dicho ámbito con ordenación pormenorizada para, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación, *“regularizar las actuaciones llevadas a cabo en Valdeperales de Arriba”*.

En 1998 se aprueba el Proyecto de Urbanización y se incoa expediente de expropiación, iniciándose en 2002 el expediente de justiprecio y expropiación de las parcelas no adheridas a la Junta de Compensación. Al Avance indica que *“el expediente ha culminado con la resolución del Jurado de Expropiación. En este momento se está pendiente de que la Junta entregue al Ayuntamiento los importes fijados por el Jurado para proceder al pago y ocupación de las parcelas a favor de la misma”*.

En 2012, se produce el reconocimiento de la no consideración como Montes Preservados de ninguna superficie del PONP, tal y como se desprende del informe emitido por el Área de Normativa y Régimen Jurídico con fecha de 20 de mayo de 2008, y en el que en base a una solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña y al amparo de la Disposición Décima de la Ley 16/1995, se reconoce tal condición.

La totalidad del suelo urbano del término municipal se divide en seis Áreas Homogéneas (AH), como puede apreciarse en la imagen anterior, y propone una Actuación de Dotación (AD) en suelo urbano consolidado y 13 Ámbitos de Actuación (AA) en suelo urbano no consolidado.

- AD-01. Propone modificar el uso actualmente previsto pasando de “Servicios” a “Residencial” con ordenanza de aplicación RES.02.2, igualándola a las parcelas colindantes, y obtener unos suelos de cesión para uso peatonal ensanchando la Calle Mayor Baja.
- AA. Propone el desarrollo de 13 Ámbitos de Actuación, de los que 3 (AA-01, AA-02 y AA-04) presentan ordenación pormenorizada, tal y como se ha señalado anteriormente.

Así mismo y dentro del suelo urbano, se propone un Plan Especial:

- Plan Especial P.E.-01 “Canalización del Arroyo de la Vega” que se delimita con el objeto de establecer una figura de gestión para poder llevar a cabo la canalización del arroyo de la Vega a fin de eliminar el riesgo de inundación que actualmente existe en el casco urbano de Perales.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



El documento de Avance señala que en septiembre de 2014, se solicita al Canal de Isabel II una propuesta que, consensuada a su vez con la Confederación Hidrográfica del Tajo, aporte la solución técnica para la canalización del Arroyo de la Vega a su paso por el casco urbano de Perales de Tajuña, en concreto desde su encuentro con la N-III a la entrada del casco hasta su desembocadura en el río Tajuña.

El Canal de Isabel II presenta al Ayuntamiento un estudio de tres alternativas, de las que se indica que se elige la alternativa 2, por *“adaptarse tanto a la realidad existente como a la propuesta de nuevos desarrollos recogida en el Plan General”*.

De esta forma, el Avance recoge la alternativa presentada por el Canal de Isabel II adaptándola a los límites del suelo urbano en su primer tramo (discurre paralelo a los ámbitos AA-06 y AA-07 y adaptando el trazado de la tubería al viario propuesto para los ámbitos AA-02 y AA-12.

Por otro lado, de las soluciones propuestas para el encauzamiento, el Avance ha optado por un *“canal trapecial abierto con motas de protección en ambas márgenes, en aras que conseguir una mayor integración entre el paisaje urbano y el entorno rural y eliminando el impacto que ocasionaría la creación de un muro de 2 metros de alto a lo largo de 800 m de longitud en el borde urbano”*.

Se indica, igualmente, que *“el Plan Especial delimitado incluye los terrenos necesarios para la ejecución de esta propuesta en base a las dimensiones proyectadas por el Canal de Isabel II, y será a través de dicho Plan Especial mediante el cual se establecerá el mecanismo de obtención de dichos terrenos”*.

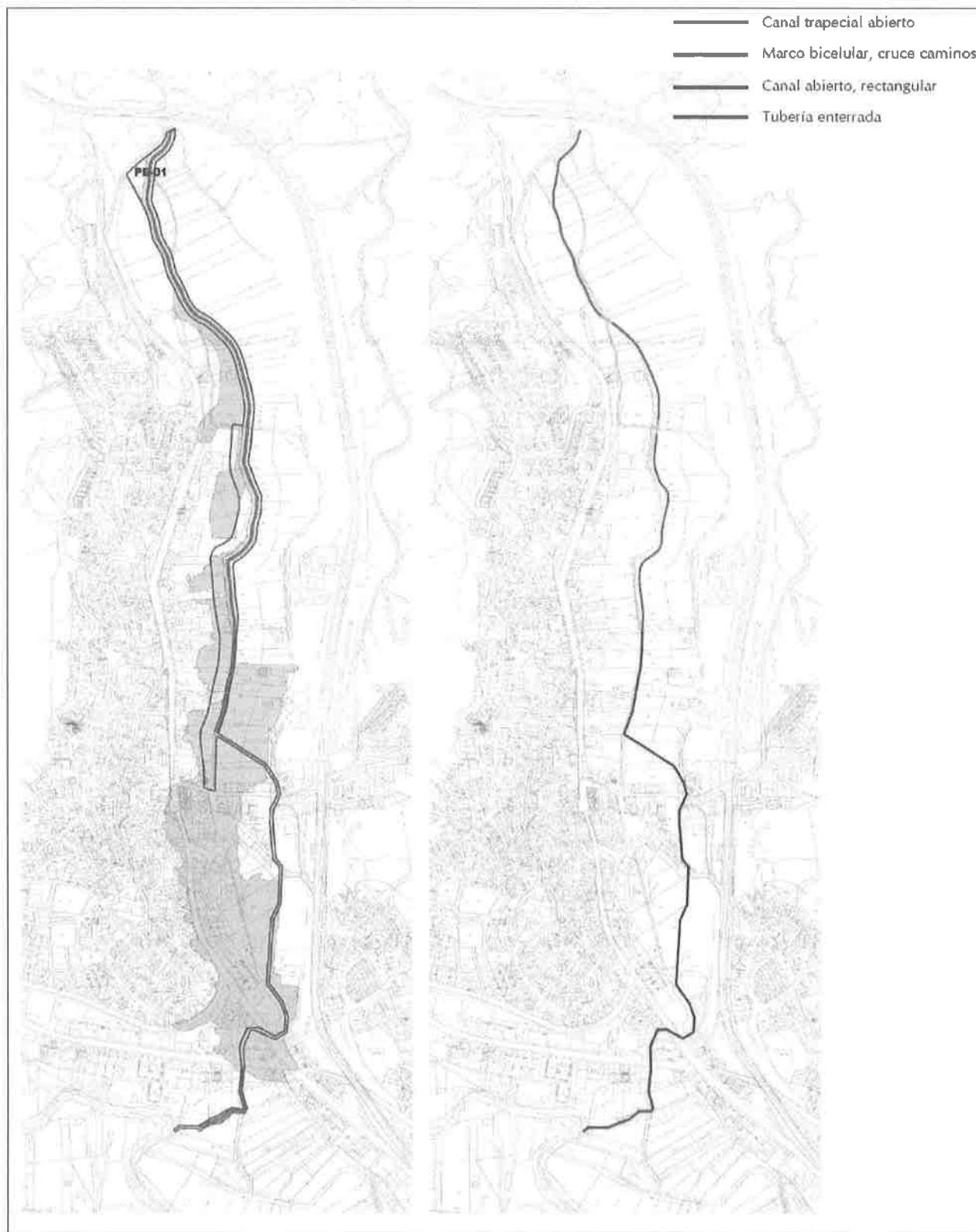
Por otro lado, el documento de Avance señala que junto al Plan Especial, se delimitan otros suelos que tiene condicionado su desarrollo a la ejecución del Plan Especial, y que se corresponden con *“los suelos incluidos en el suelo urbano que se encuentran afectados por la zona de inundación del Arroyo, de manera que hasta la elaboración y ejecución del Plan Especial estarán a lo establecido para las zonas inundables y zonas de flujo preferente en el Real Decreto 638/2016, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en particular a lo establecido en sus artículos 14 bis y 9 ter), y una vez eliminado el riesgo de inundación será de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan General.*

*Estas zonas se encuentran perfectamente definidas en el Plano de Calificación Ord-03.2, en que se muestra las zonas de desarrollo condicionado y se establece la ordenación pormenorizado y/o gestión que será aplicable una vez eliminado el riesgo de inundación”*.

El Avance señala, igualmente, que junto al proyecto del encauzamiento, *“el Plan Especial, estudiará la zona urbana incluida en su delimitación, articulando la obtención de zonas verdes colindantes al tramo en el que el cauce discurre en abierto mediante canal trapecial así como la posibilidad de trazar un viario como alternativa a la calle Mayor”*.

La imagen siguiente muestra la delimitación del Plan Especial con las zonas sombreadas cuyo desarrollo está condicionado al desarrollo del Plan Especial y la propuesta de encauzamiento, y la ficha para su desarrollo se incluye dentro de la Memoria de Ordenación del Avance.





**Plan Especial P.E.-01 "Canalización del Arroyo de la Vega"**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

2.3.2.- Suelo Urbanizable

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO  
 Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
 Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39  
 El documento de Avance propone la clasificación de terrenos como suelo urbanizable, siguiendo los criterios básicos de utilización del suelo expuestos en el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y 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: 1276950994729219206772

MOD. 41. UNE-A-4



Rehabilitación Urbana, asimismo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos para esta clase del suelo en la LSCM.

Estos suelos suponen una superficie total de 1.025,15 Ha, y suponen el 20,70% de la superficie del término municipal, y conforme al artículo 15 de la LSCM 9/2001, se ha diferenciado dos categorías de suelo dentro del suelo urbanizable:

⇒ Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

Corresponde a esta categoría un total de 249,95 Ha, que supone el 5% del total del municipio.

El documento de Avance señala que “con esta clasificación, se trata fundamentalmente de incorporar al desarrollo urbano suelos vacantes localizado en los bordes de la trama tradicional, con el objeto de proporcionar el máximo carácter urbano a estas áreas y dar continuidad al trazado urbano que actualmente presenta algún fragmento aislado”.

Además, se incorporan dos sectores alejados del núcleo urbano y destinados a usos productivos: SUS-03 y SUS-04. En el caso del SUS-03, el Avance incluye la ordenación pormenorizada de dicho sector, mientras que en el caso del SUS-04, se incluye dentro de la memoria, un anexo de justificación sobre la conveniencia de su clasificación.

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 viv/Ha	nº de viviendas		
					existentes	propuestas	INCREMENTO	
SUS 01	Residencial	24.361,4	0,378	9.209	25	0	61	61
SUS 02	Residencial	28.857,8	0,378	10.908	25	0	73	73
SUS 03 (**)	Industrial	113.308,0	0,455	51.524				
SUS 04 (**)	Industrial	2.332.974,6	0,455	1.061.503				
<b>TOTAL SUR</b>		<b>2.499.501,8</b>	<b>0,453</b>	<b>1.133.144</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	

**Sectores de suelo urbanizable sectorizado**

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

⇒ Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUNS)

Se incluye en esta categoría de suelo la restante superficie de suelo urbanizable que no está adscrita a la categoría de suelo urbanizable sectorizado. Corresponde a esta categoría un total de 775,2 Ha, que supone el 15,65% del total del municipio, y el aprovechamiento unitario de los futuros sectores delimitados, deberá ser coherente con las instrucciones del Plan para el suelo urbanizable sectorizado. El Avance señala que, por lo tanto, “se tomará como referencia el Área de Reparto siendo este de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”.

**2.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección**

El suelo clasificado como suelo no urbanizable de protección, supone casi el 70% de la superficie municipal. En esta clase de suelo, se encuentran los afectados por legislación sectorial y otros clasificados por presentar algún valor que suponga su protección.



El Avance del PGOU de Perales de Tajuña, clasifica estos suelos en las siguientes categorías:

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección por Interés Natural

Conforman casi el 43% de la superficie municipal y engloba los terrenos identificados en el Estudio de Incidencia Ambiental como soporte de aspectos naturales de importante valor. Incluye los espacios arbolados y en posición topográfica dominante que por sus especiales valores medioambientales se estima que deben ser preservados.

También incorporan los terrenos que se incluían en el PONP de Prado de Arriba, ya que, como señala el Avance, dicho PONP *“nunca contó con ningún tipo de seguimiento ni desarrollo, de manera que la situación es la existencia de una serie de edificaciones de manera dispersa sobre el territorio que carecen de servicios urbanos; además, su emplazamiento se corresponde en un entorno con interés natural con una zona de vaguada, por lo que en tramitaciones anteriores del Plan, desde el organismo competente en materia de medio ambiente se ha indicado la conveniencia de preservar estos terrenos y en caso de clasificarlos como suelos urbanizable exigía una justificación expresa sobre la falta de interés natural del entorno.*

*Dado que según el resultado de los estudios ambientales llevados a cabo no se justifica la carencia de interés natural de estos suelos, el Plan General clasifica los suelos en base a los resultados del estudio y recoge las edificaciones existentes como edificaciones dispersas en el Catálogo de Instalaciones en suelo no urbanizable”.*

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección por Interés Agrológico

Ocupa poco más del 5% de la superficie del término municipal y engloba fundamentalmente los suelos clasificados por el Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid como “Clase Agrológica 2”.

Según dicho Mapa, esta clase agrológica incluye las tierras con más alta capacidad agrológica de la Comunidad de Madrid incluyendo las zonas de regadío, siendo aptas para el uso agrícola con la mayor parte de los cultivos considerados, y, de igual modo, son aptas para prados, pastizales, bosques y áreas naturales.

Junto a estos, el Avance señala que *“se incluyen también en esta clase de suelo, los incluidos en tramitaciones anteriores que según la comunicación realizada desde la Dirección General de Urbanismo (con referencia de registro de salida 10/220882.9/12 y fecha 14 de junio de 2012) contaban con interés agrológico. En dicho escrito solamente se indica la necesidad de proteger determinados sectores, no viéndose afectados los ámbitos delimitados dentro del suelo”*

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección por sus valores Históricos

Son suelos sobre los que deben tenerse por objeto, la protección y conservación de la riqueza arqueológica de Perales de Tajuña. En este sentido, el Avance indica que las previsiones incluidas en el PGOU *“para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones en función del resultado del Estudio Histórico”.*



⇒ Suelo No Urbanizable de Protección por Montes Preservados

Según establece el Art.9 de la Ley 16/1995, los montes o terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los montes preservados, tendrán la calificación de Suelo No Urbanizable de especial protección. Conforman cerca del 17% de la superficie municipal.

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas

Incluye los terrenos afectados por la Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley 7/1990, de 28 junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, y la aplicación del artículo 16 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su apartado 1.a establece que deben incluirse en el suelo no urbanizable de protección, entre otros, aquellos suelos en función de la sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se aplica, por lo tanto, sobre los terrenos del Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre de los cauces y arroyos presentes en el término municipal, conforme a las definiciones que para ambas zonas se contienen en la legislación reseñada.

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por distintas infraestructuras:

- ❖ *Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado*
- ❖ *Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid*

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias

El documento de Avance indica que este tipo de suelo se corresponde con los suelos delimitados de acuerdo con los datos facilitados por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y que se regulan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.

El Avance regula las condiciones de uso en el apartado relativo a la Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.

⇒ Suelo No Urbanizable de Protección Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)

Este suelo supone aproximadamente el 4% el término municipal y queda regulado por lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE (transpuesta del Real Decreto 1997/1995), sobre Lugares de Interés Comunitario. El suelo afectado por LIC, se extiende por la zona central del término, coincidiendo con el discurso del río Tajuña.



Dentro del suelo no urbanizable de protección, el Avance propone el desarrollo de un Plan Especial:

- Plan Especial P.E.-02 "Antigua Papelera" que delimita suelos correspondientes a la antigua fábrica papelera, así como su acceso.

La propuesta tiene la intención de desarrollar un espacio dotacional destinado a centro sociocultural, y se localiza al sur del casco urbano en suelos no urbanizables y afectados por el LIC, en la ribera del río Tajuña.

El Avance propone, *"dado que en la actualidad instalaciones de la antigua papelera se encuentran totalmente abandonadas ocasionando un alto riesgo de contaminación en su entorno. A través del Plan Especial se pretende desmontar las instalaciones nocivas y adecuar su entorno recuperando este espacio para el municipio y poniendo en valor esta zona. Para ello se le dotará de un uso de equipamiento que fomente el interés y el estudio del medio ambiente de la zona"*.

Además, estos suelos se encuentran afectados por la zona inundable y de flujo preferente del río Tajuña, de modo que los usos y las tipologías de edificación previstas deberán responder a lo dispuesto en el RD 638/2016 que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### 2.3.4.- Redes Públicas

El artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece las determinaciones sobre Redes Públicas que deben cumplirse en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Los estándares sobre cesiones mínima exigidas en la Ley para los distintos niveles de redes públicas, están definidos en el artículo 36 de la LSCM 9/2001.

##### ⇒ Redes Supramunicipales

Las únicas redes supramunicipales que se recogen en el documento son las correspondientes a la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias y Red de infraestructuras (viaria, abastecimiento de agua y saneamiento).

- Red supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

##### ⇒ Redes Generales

El Avance prevé una reserva de suelos para redes generales suficiente para definir una estructura viaria que ordene adecuadamente los futuros desarrollos y se ajuste a la demanda esperada de tráfico y plazas de aparcamiento, integrando asimismo los itinerarios peatonales. También se reservan suelos en puntos estratégicos donde se localizan zonas verdes que cumplan, según el caso, funciones de integración o atenuación de posibles impactos y equipamientos generales según las pautas marcadas por la Corporación en cuanto a las carencias existentes y la ubicación óptima de las mismas.



⇒ Redes Locales

Las redes locales correspondientes a los ámbitos de actuación y sectores no son objeto de ordenación en el Avance, por lo que únicamente se consigna el estándar mínimo de reserva, excepto en los casos en los que se incluye la Ordenación Pormenorizada.

Dentro de las Infraestructuras de Comunicaciones, el Avance propone completar la red viaria existente a través de las reservas previstas en los distintos ámbitos de actuación. También se propone la mejora de los accesos al casco urbano y los nuevos desarrollos.

Así, se plantea una Variante de la M-302 (Carretera a Morata), de modo que se plantea una propuesta de trazado para la ejecución de la variante de la M-302 que une los municipios de Perales de Tajuña y Morata. Esta propuesta de trazado resulta del acuerdo entre los municipios afectados (Perales y Morata) y se presenta como alternativa al proyecto aprobado.

La principal Infraestructuras Social prevista, es la reserva de suelo necesaria para la ampliación de la planta de depuración de aguas residuales EDAR derivado del incremento de población, o para la creación de una nueva EDAR, según las prescripciones que establezca el Canal de Isabel II a través de su preceptivo informe. La articulación del reparto de esta carga de infraestructura sobre los nuevos crecimientos quedará establecida en la adenda del convenio elaborado por el Canal de Isabel II y suscrito por el Ayuntamiento.

Asimismo, y si el Canal de Isabel II comunicará a través de su informe la necesidad de ampliación del depósito de agua existente, se propondría la correspondiente reserva de suelo.

En cuanto a las Infraestructuras Energéticas, en el caso de que algunas de las líneas eléctricas mencionadas discurran por los sectores o ámbitos delimitados, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 131/97, para su paso subterráneo o desvío.

Con respecto a las Zonas verdes y Espacios Libres, el documento de Avance indica que se localizan *"buscando una transición entre los desarrollos previstos y el suelo no urbanizable, especialmente en los sectores industriales. Asimismo, se prevén para asumir posibles afecciones y para posibilitar la implantación de las medidas correctoras que puedan ser necesarias"*.

Con relación a los ámbitos por donde discurran líneas eléctricas, según lo dispuesto en el Decreto 131/97, el Avance propone su soterramiento y por consiguiente la implantación de zonas verdes sobre dicho soterramiento.

El Avance ha reservado suelo para Equipamientos Sociales sin asignarle un uso definido (educativo, cultural, asistencial, etc.) para así dotarles de la máxima flexibilidad posible en la determinación final sobre su uso. En todo caso, se señala que el criterio general ha sido concentrar las reservas de suelo en lugares estratégicos, con fácil accesibilidad.

En relación con los Servicios Urbanos, el Avance indica que en cuanto al servicio de abastecimiento de agua, será necesario extender la red hacia los nuevos crecimientos propuestos.

Con relación a la evacuación de aguas residuales, el Avance indica que las conexiones de los nuevos ámbitos al colector existente que da servicio a la EDAR no presentan especial dificultad.



**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES**

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE	%
Suelo Urbano	SUUC	557.945	1,15
SU	SUUC	4.054.502	8,39
TOTAL SU		4.722.487	9,54
Suelo	SUS	2.499.502	5,05
Urbano	SUNS	7.751.565	15,85
TOTAL SUH		10.251.471	20,70
Suelo no Urbanizable de Producción SMLP		8.124.527	16,81
SMLP-AGR		822.075	0,51
SMLP-AGR		549.285	1,11
SMLP-IND		1.494.070	3,02
SMLP-IND		2.891.724	5,94
SMLP-VH		1.941.092	3,72
SMLP-VH		23.405.009	47,25
TOTAL SMLP		34.548.517	69,75
TOTAL MUNICIPIO		44.823.455	100,0

**CUADRO DE USO E INTENSIDADES DE PLANEAMIENTO (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ESTIMACIÓN VIVIENDAS nº de viviendas	RESERVA MÍNIMA DE REDES PÚBLICAS (art. 36 y 91 Ley 9/2001)		PLAN GENERAL	
					Redes Generales 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Redes Locales 30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Redes Generales Z Verdes / Equip. / SU	Redes Locales (*) Zonas Verdes / Equip. / SU
SUS 01	Residencial	24.3461,4	0,375	9.206	25	0	61	51
SUS 02	Residencial	38.857,8	0,375	10.908	25	0	73	73
SUS 03 (*)	Industrial	113.306,0	0,455	51.524				
SUS 04 (*)	Industrial	2.432.974,5	0,455	1.081.503				
<b>TOTAL SUR</b>		<b>2.909.501,9</b>	<b>0,453</b>	<b>1.133.144</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>134</b>
					<b>4.024</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>
					<b>4.024</b>	<b>6.034</b>	<b>6.034</b>	<b>6.034</b>

(\*) Las redes locales de cada sector se fijan en sus correspondientes Ordenanzas Promotoras de manera que el Plan General fija el mínimo establecido por la Ley 9/2001  
 (\*) Se incluye Ordenación Promotoras de manera que el Plan General fija el mínimo establecido por la Ley 9/2001

**CUADRO DE USO E INTENSIDADES DE PLANEAMIENTO (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**

ABERTOS DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ESTIMACIÓN VIVIENDAS nº de viviendas	RESERVA MÍNIMA DE REDES PÚBLICAS (art. 36 y 91 Ley 9/2001)		PLAN GENERAL	
					Redes Generales 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Redes Locales 30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Redes Generales Zonas Verdes / Equip. / SU	Redes Locales (*) Zonas Verdes / Equip. / SU
AA 01 (*)	Residencial	10.902,1	0,546	54,5	0	0	54,5	54,5
AA 02 (*)	Residencial	7.123,5	0,546	34,6	0	0	34,6	34,6
AA 03	Residencial	20.896,0	0,546	96,5	0	0	96,5	96,5
AA 04 (*)	Residencial	4.358.890,6	0,020	81.984	0,2	107	200	90
AA 05	Residencial	10.852,1	0,546	53,1	0	0	53,1	53,1
AA 06	Residencial	5.057,0	0,546	27,5	0	0	27,5	27,5
AA 07	Residencial	8.057,9	0,546	44,5	0	0	44,5	44,5
AA 08	Residencial	10.732,0	0,571	34,8	0	0	34,8	34,8
AA 09	Residencial	10.517,5	0,371	34,8	0	0	34,8	34,8
AA 10	Residencial	4.019,5	0,546	24,5	0	0	24,5	24,5
AA 11	Residencial	1.987,8	0,626	62,6	0	0	62,6	62,6
AA 12	Residencial	2.452,5	0,546	14,9	0	0	14,9	14,9
AA 13	Residencial	3.532,7	0,626	22,1	0	0	22,1	22,1
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>4.154.521,5</b>	<b>0,631</b>	<b>130.274</b>	<b>0,0</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
					<b>26.954</b>	<b>19.542</b>	<b>19.542</b>	<b>19.542</b>
					<b>26.954</b>	<b>39.086</b>	<b>39.086</b>	<b>39.086</b>

(\*) Las redes locales de cada sector se fijan en sus correspondientes Ordenanzas Promotoras de manera que el Plan General fija el mínimo establecido por la Ley 9/2001 y establece su ubicación preferente

**Tablas Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de Perales de Tajuña**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña





<p><b>PLAN GENERAL DE PERALES DE TAJUÑA</b></p> <p>AVANCE</p> <p>PLANO DE ORDENACION Ord - 03.1</p> <p>CLASIFICACION Y AMBITOS DE GESTION</p> <p>Cadastre: Ispasa Municipal (n)</p> <p>SV20M</p> <p>ESCALA 1:5000</p>		<p><b>CONTENIDO</b></p> <p>1. INTRODUCCION</p> <p>2. ANTECEDENTES</p> <p>3. OBJETIVOS</p> <p>4. METODOLOGIA</p> <p>5. ANÁLISIS DE SITUACION</p> <p>6. PLAN DE ORDENACION</p> <p>7. ANEXOS</p>
---	--	---

**Plano de Calificación y Ámbitos de Ordenación de la Propuesta de Avance del PGOU de Peralas de Tajuña**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Peralas de Tajuña

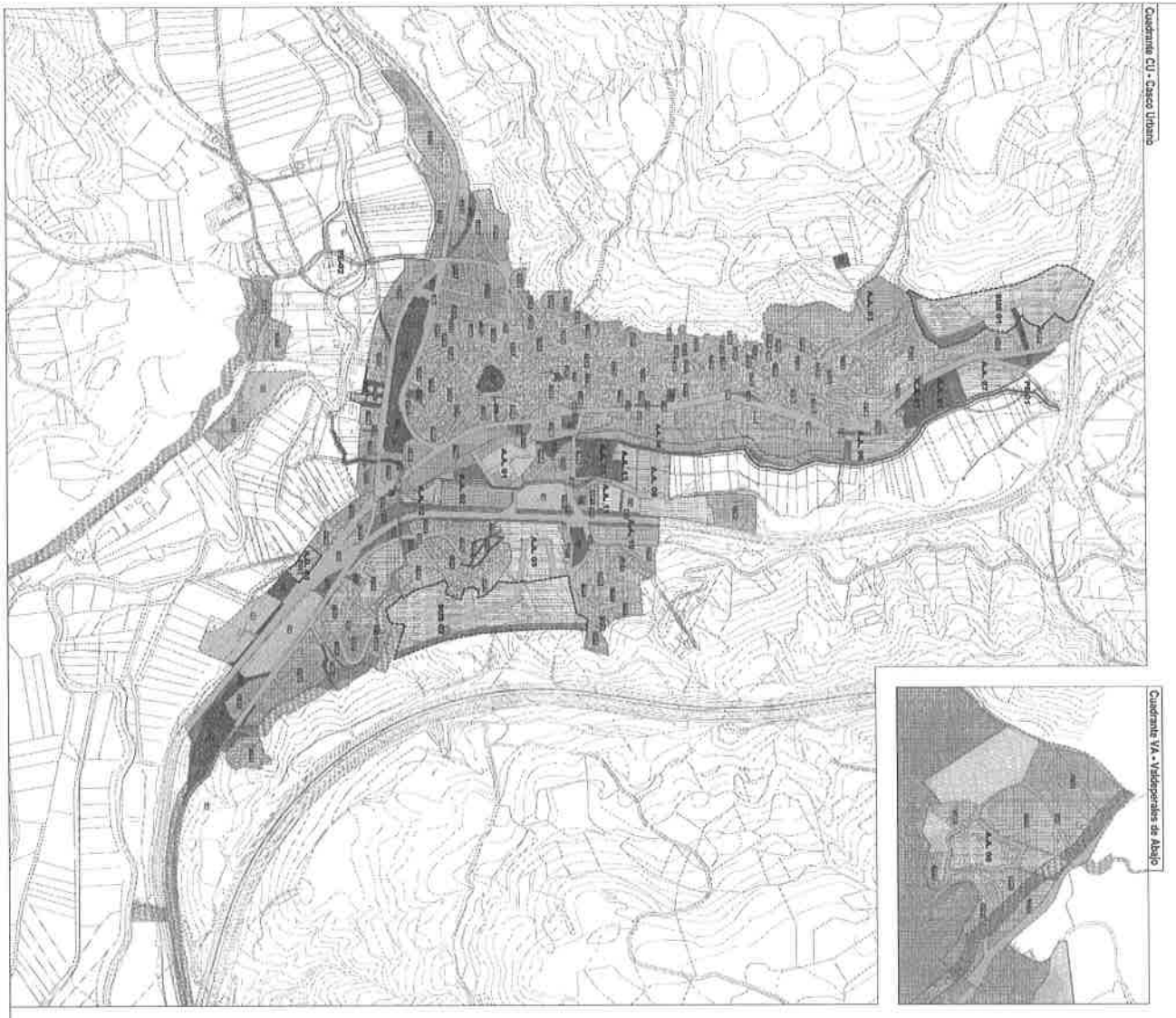
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**





Cuadrante CU - Casco Urbano

Cuadrante VA - Valdeperales de Arriba

**PLAN GENERAL DE PERALES DE TAJUÑA**

**AVANCE**

PLANO DE ORDENACIÓN **Ord-032**

**CALIFICACION Y ÁMBITOS DE GESTIÓN**

Condicion: Casco Urbano (CU), Valdeperales de Arriba (VA)

Escala: 1:2.500

**LEYENDA**

1. Límite del terreno urbano

2. No urbanizable, uso agrícola

3. No urbanizable, uso forestal

4. No urbanizable, uso industrial

5. No urbanizable, uso residencial

6. No urbanizable, uso terciario

7. No urbanizable, uso terciario

8. No urbanizable, uso terciario

9. No urbanizable, uso terciario

10. No urbanizable, uso terciario

11. No urbanizable, uso terciario

12. No urbanizable, uso terciario

13. No urbanizable, uso terciario

14. No urbanizable, uso terciario

15. No urbanizable, uso terciario

16. No urbanizable, uso terciario

17. No urbanizable, uso terciario

18. No urbanizable, uso terciario

19. No urbanizable, uso terciario

20. No urbanizable, uso terciario

21. No urbanizable, uso terciario

22. No urbanizable, uso terciario

23. No urbanizable, uso terciario

24. No urbanizable, uso terciario

25. No urbanizable, uso terciario

26. No urbanizable, uso terciario

27. No urbanizable, uso terciario

28. No urbanizable, uso terciario

29. No urbanizable, uso terciario

30. No urbanizable, uso terciario

31. No urbanizable, uso terciario

32. No urbanizable, uso terciario

33. No urbanizable, uso terciario

34. No urbanizable, uso terciario

35. No urbanizable, uso terciario

36. No urbanizable, uso terciario

37. No urbanizable, uso terciario

38. No urbanizable, uso terciario

39. No urbanizable, uso terciario

40. No urbanizable, uso terciario

41. No urbanizable, uso terciario

42. No urbanizable, uso terciario

43. No urbanizable, uso terciario

44. No urbanizable, uso terciario

45. No urbanizable, uso terciario

46. No urbanizable, uso terciario

47. No urbanizable, uso terciario

48. No urbanizable, uso terciario

49. No urbanizable, uso terciario

50. No urbanizable, uso terciario

51. No urbanizable, uso terciario

52. No urbanizable, uso terciario

53. No urbanizable, uso terciario

54. No urbanizable, uso terciario

55. No urbanizable, uso terciario

56. No urbanizable, uso terciario

57. No urbanizable, uso terciario

58. No urbanizable, uso terciario

59. No urbanizable, uso terciario

60. No urbanizable, uso terciario

61. No urbanizable, uso terciario

62. No urbanizable, uso terciario

63. No urbanizable, uso terciario

64. No urbanizable, uso terciario

65. No urbanizable, uso terciario

66. No urbanizable, uso terciario

67. No urbanizable, uso terciario

68. No urbanizable, uso terciario

69. No urbanizable, uso terciario

70. No urbanizable, uso terciario

71. No urbanizable, uso terciario

72. No urbanizable, uso terciario

73. No urbanizable, uso terciario

74. No urbanizable, uso terciario

75. No urbanizable, uso terciario

76. No urbanizable, uso terciario

77. No urbanizable, uso terciario

78. No urbanizable, uso terciario

79. No urbanizable, uso terciario

80. No urbanizable, uso terciario

81. No urbanizable, uso terciario

82. No urbanizable, uso terciario

83. No urbanizable, uso terciario

84. No urbanizable, uso terciario

85. No urbanizable, uso terciario

86. No urbanizable, uso terciario

87. No urbanizable, uso terciario

88. No urbanizable, uso terciario

89. No urbanizable, uso terciario

90. No urbanizable, uso terciario

91. No urbanizable, uso terciario

92. No urbanizable, uso terciario

93. No urbanizable, uso terciario

94. No urbanizable, uso terciario

95. No urbanizable, uso terciario

96. No urbanizable, uso terciario

97. No urbanizable, uso terciario

98. No urbanizable, uso terciario

99. No urbanizable, uso terciario

100. No urbanizable, uso terciario

**Plano de Calificación y Ámbitos de Ordenación (Casco Urbano y Valdeperales de Arriba) de la Propuesta de Avance del PGOU de Peral de Tajuña**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Peral de Tajuña

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**





### 3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)

Con fecha de 15 de noviembre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico del Avance del PGOU de Perales de Tajuña, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental (IPAA) conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

*“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.*

*Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental”.*

Cómo ya se ha hecho referencia en otros apartados de este informe, el desarrollo urbano de Perales de Tajuña queda condicionado por la siguiente legislación sectorial:

- El Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, restringe las zonas con posibilidad de desarrollo. Dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste”, que discurre principalmente por el río Tajuña y sus márgenes y por una zona de cortados al norte de la carretera M-204 denominada Risco de la Cuevas el planeamiento debe ajustarse a lo dispuesto en el Plan de Gestión.
- En el término municipal se ha constatado la presencia de algunos de los hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre:
  - ✓ Hábitat 1520 Vegetación gipsícola (*Gypsophyletalia*) (Prioritario)
  - ✓ Hábitat 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
  - ✓ Hábitat 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*
  - ✓ Hábitat 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (Prioritario)
  - ✓ Hábitat 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.

Algunos de los hábitats se ubicarían, según la clasificación propuesta sobre suelos urbanos o urbanizables. Cabe destacar que parte de la superficie del extremo norte de la urbanización Valdeperales, considerada en la clasificación vigente como suelo no urbanizable de protección y que pasaría a suelo urbano según el Avance, alberga el hábitat prioritario 1520.

- Existen en el término municipal, igualmente, montes preservados de acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772



- Constan, de acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias diversas vías pecuarias, reguladas en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Las zonas de dominio público, servidumbre y policía de los cauces existentes, deben ajustarse a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se debe atender a las previsiones de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y el 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.
- Las Áreas de Protección Arqueológica y los Bienes e Inmuebles existentes en el término municipal deben tratarse de conformidad con lo indicado en la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 10/1998, de 9 de julio, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Las carreteras existentes deben tratarse conforme a lo indicado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado mediante Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba su reglamento y la Orden de 3 de abril de 2002, que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Parte del término municipal de Perales de Tajuña, se encuentra incluido en la zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que está regulada en la Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas y el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbre aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas.
- Las líneas e instalaciones eléctricas están reguladas, entre otras normas, en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 y el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Debe cumplirse el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

En lo que respecta en cuanto a la documentación aportada por el Avance, el Informe Previo de Análisis Ambiental detecta una serie de carencias y/o errores que deberán ser completados y corregidos en etapas posteriores.

1. *Se señala en la Memoria del Avance la escasa capacidad edificatoria restante del suelo urbano si bien también se afirma que se ha producido un ligero descenso de la población. Sin embargo, se proyecta un crecimiento cifrado en 580 nuevas viviendas, 446 en suelo urbano y el resto en suelo urbanizable sectorizado. Sin perjuicio de lo que señale el informe de impacto territorial, se argumentarán en detalle las actuales necesidades de nuevas viviendas, dada la tendencia poblacional, teniendo en cuenta cuanto se indica más adelante en relación con el ámbito de la urbanización "Valdeperales", la capacidad restante del suelo urbano, las viviendas sin ocupar y la demanda residencial existente con datos actuales, a fin de armonizar las necesidades de crecimiento con el uso prudente de los recursos naturales. Por lo que respecta al número de viviendas nuevas, los datos que aparecen en el texto de la documentación aportada y los que figuran en los cuadros resumen son discrepantes, lo que deberá corregirse. Todas las clases y categorías de suelo recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772



2. *En relación con la demanda de suelo industrial logístico a la que se pretende dar satisfacción con el sector 04, el anexo a la Memoria de Ordenación del Avance en la que se motiva su clasificación señala una serie de justificaciones genéricas basadas en la relevancia de la zona a efectos logísticos, citando el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid y la colindancia con el Plan Parcial de la UE-141 de Arganda del Rey. Sin embargo, no se aportan datos concretos que avalen la necesidad actual de un nuevo sector logístico en la zona teniendo en cuenta la amplia superficie suelo ya disponible con ese fin en la UE-141, ni su viabilidad. Tal información es indispensable para motivar la propuesta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 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, sin perjuicio, en cualquier caso, de lo que determine el informe de impacto territorial.*
3. *Debe tenerse en cuenta la relación del plan con los documentos de planeamiento de los municipios lindantes, para lo que se valorará el conjunto del territorio y su contexto geográfico en relación a los otros municipios de forma que se detecten las interacciones que puedan existir en el medio afectado por la ordenación y las necesidades económicas y sociales.*
4. *Deberán tenerse en cuenta para la delimitación de los nuevos desarrollos urbanísticos los posibles efectos negativos que pueda ocasionar sobre los Hábitats naturales, Montes Preservados, Espacios Red Natura 2000 y demás ecosistemas forestales la obligación de asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.*
5. *Deberá aportarse el correspondiente mapa de riesgos naturales de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que debe contener suficiente detalle teniendo en cuenta, como se señala en la documentación del Avance, el riesgo de inundación que se genera en el entorno de los cauces, así como el derivado de la geomorfología del término municipal.*

*Debe tenerse en cuenta, en ese sentido, que, de acuerdo con el informe del Servicio de Protección Civil, el ámbito del PGOU de Perales de Tajuña se localiza en una zona calificada como "Área de Riesgo Potencial significativo de inundación" (ARPSIs), conforme al estudio realizado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables-SNCZI). De acuerdo con tal referencia, las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años (T= 500 años) del río Tajuña y los arroyos de la Vega y de la Veguilla (visor del SNCZI), deberán quedar clasificadas como suelo no urbanizable protegido, o bien como zona verde dentro de los núcleos urbanos, salvo aquellas zonas afectadas por el Plan Especial P.E.-01 "Canalización del Arroyo de la Vega" y cuando éste se lleve a cabo.*

*A ese respecto, la propuesta de redacción de un Plan Especial P.E.-01 "Canalización del Arroyo de la Vega", por el que se pretende eliminar el riesgo de inundación existente en el casco urbano ya consolidado, debe tener en cuenta las previsiones del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Debe, asimismo, realizarse un análisis detallado de los riesgos inherentes a la artificialización del cauce, incluyendo una valoración de la evolución del ecosistema fluvial (vegetación de ribera, equilibrio morfodinámico del río, destrucción de hábitats, traslado de riesgos a otras zonas del arroyo...). Igualmente, debe obtenerse, al respecto, los informes explícitamente favorables del organismo de cuenca y del Servicio de Protección Civil durante la tramitación del propio Plan General.*

6. *En la documentación que se aporte, se señalarán medidas preventivas y de protección ante incendios forestales ya que en el planeamiento de Perales de Tajuña aparecen una serie de zonas dispersas de suelo urbano y urbanizable que constituyen un medio de comunicación físico entre el ecosistema urbano y el forestal. A ese respecto deberá aportarse un inventario de incendios en el término municipal ocurridos en los últimos 30 años a los efectos del artículo 50 de la Ley de Montes, en formato compatible con ArcGIS y georreferenciado.*

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772



## ➤ Informe del Gestor de Espacios Protegidos

En cuanto a la protección del medio natural, el IPAA señala que con fecha 14 de febrero de 2019 se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que remite informes del Área de Conservación de Flora y Fauna y del Área de Conservación de Montes, informes que se adjuntan y deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del estudio ambiental estratégico

En términos generales, se señalan las siguientes conclusiones en relación con la protección de la fauna y flora:

A. *En aplicación de la Ley 16/1995, del 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, se deberán atender a lo siguiente:*

1. *Respecto al régimen del suelo (art. 9), los terrenos que albergan Monte Preservado tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. En este sentido se han detectado errores cartográficos en la delimitación de las manchas de SNUP correspondientes con Montes Preservados (ver la cartografía adjunta al informe del Área de Conservación de Montes) que deberán ser corregidos para ajustarse a la cartografía resultante de la digitalización del Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, disponible en el siguiente enlace: <http://www.madrid.org/cartografia/idem/html/web/index.htm>.*
2. *Respecto a las compensaciones (art.43), en el estudio ambiental estratégico se deberá proceder a determinar la superficie de terreno forestal que pretende ser clasificada como nuevo suelo urbano o urbanizable. A tal efecto se considerarán los terrenos que cumplan con la definición de terreno forestal o monte (art. 3), teniendo en cuenta las excepciones indicadas en el Art.4.*

*Una vez calculada la superficie forestal afectada por actuaciones urbanísticas o sectoriales, deberá estimarse a la superficie objeto de reforestación compensatoria en función de la fracción de cabida cubierta arbolada de la misma. De este modo, el promotor podrá justificar la disposición de terrenos sobre los cuales realizará las reforestaciones compensatorias.*

B. *Para dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Gestión del Espacio Protegido Red Natura deberá atenderse a lo siguiente:*

*Los distintos usos y actividades resultantes del planeamiento general, así como las actuaciones que se pretenden llevar a cabo con el planeamiento de desarrollo deberán cumplir con los Objetivos y Directrices de Conservación indicados en el Plan de Gestión, entre los que cabe destacar:*

### *Directrices para elaboración de Planes y Proyectos:*

*Todo plan o proyecto a realizar en el ámbito del Plan de Gestión que precise de procedimiento de evaluación ambiental deberá incluir un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 de la ZEC (...).*

*En este sentido, el Área de Conservación de Montes considera necesario justificar la clasificación de parcelas no construidas o con construcciones dispersas como suelo urbano dentro del ZEC, evaluando las posibles repercusiones de su clasificación como tales, dado que su inclusión en esta categoría podría ser contraria a los Objetivos y Directrices del Plan de Gestión al permitir continuar con su urbanización, con la consiguiente reducción la cobertura edáfica, destrucción de los ecosistemas naturales que sustentan, generación de residuos, etc.*



*Del mismo modo, se deberá hacer mención específica a la repercusión que supondrán los Planes Especiales "Canalización de Arroyo de la Vega" y "Antigua Papelera", dado que pueden afectar directa o indirectamente al estado de conservación del ZEC.*

*Directrices sobre la conservación de los recursos naturales.*

*Se preservará el suelo como soporte de los procesos naturales, de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y de los hábitats de las Especies Red Natura 2000 y de aves del Anexo I y migratorias de la Directiva 2009/147/CE, así como soporte productivo de los aprovechamientos tradicionales del territorio. A tal fin, se evitarán aquellas actividades que reduzcan la cobertura edáfica, afecten a la estabilidad del suelo o disminuyan su calidad. Para ello se dará prioridad a las modalidades de manejo del suelo que conlleven su menor alteración, degradación o pérdida.*

*Se adoptarán las medidas necesarias para mantener o alcanzar el buen estado tanto de las masas de agua superficiales (buen estado ecológico y químico), como de las masas de agua subterráneas (buen estado cuantitativo y químico).*

*Se favorecerá la evolución natural de los ecosistemas acuáticos y sus riberas con el fin de mejorar el estado de conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario, las Especies Red Natura 2000 y las especies de aves del Anexo I y migratorias de la Directiva 2009/147/CE ligados a los ecosistemas fluviales.*

*Se garantizará el mantenimiento y restauración de la vegetación riparia con especial referencia a la conservación y recuperación de la misma en las zonas de dominio público hidráulico y sus servidumbres de protección.*

*Se evitará la alteración hidrológica y geomorfológica de cauces fluviales, potenciando los procesos naturales de restauración fluvial.*

*Directrices para el urbanismo.*

*En los trabajos de recuperación y rehabilitación de edificios se deberán evitar, en la medida de lo posible, las afecciones a las Especies Red Natura 2000 y, en el caso de las ZEPA, a las especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE. En el supuesto de existencia de alguna de las citadas especies, el promotor deberá informar previamente al inicio de las obras a la Administración competente, con el fin de valorar el grado de afección a alguna de dichas especies. En tal caso, la obra deberá contar para su realización con autorización de dicha administración y ajustarse a los periodos y especificaciones establecidas por la misma.*

- C. *En aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y siempre de acuerdo con el informe del Área de Conservación de Montes*

*En el estudio ambiental estratégico deberán tenerse en cuenta los fenómenos que puedan derivar del planeamiento planteado en posibles efectos significativos sobre el estado de conservación de los hábitats y de las especies fuera de la Red Natura 2000. En este sentido cabe destacar la gran superficie de terrenos que albergan, entre otros, al Hábitat prioritario 1520 Vegetación gipsícola (Gypsophyletalia) ocupados por la urbanización Valdeparales (considerada en la propuesta como suelo urbano) y terreno aledaños al norte de ésta (considerados en la propuesta como suelo urbanizable). Del mismo modo, en los suelos propuestos como urbanizables al norte del término municipal también quedarían afectadas algunas zonas de hábitats naturales con presencia, entre otros, del hábitat prioritario 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772



De este modo, se observará la posible incidencia significativa del planeamiento planteado con el fin de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, contaminación y fragmentación de los hábitats y las perturbaciones a las especies fuera de la Red Natura 2000.

Con el fin de incorporar los objetivos de la Estrategia Europea sobre Biodiversidad 2020 y a expensas de la próxima aprobación de la "Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas" y su posterior adaptación por las Comunidades Autónomas, se deberá considerar en el estudio ambiental la conectividad ecológica del territorio y la coherencia y conectividad de la Red Natura 2000. Para ello, y teniendo en cuenta estudios previos publicados, se planteará la existencia en el planeamiento propuesto de suficientes corredores ecológicos, dando papel prioritario a cursos fluviales, vías pecuarias y otros elementos del territorio, lineales y continuos, que actúan como enlace con independencia de que tengan la condición de espacios naturales protegidos.

A este respecto, y a la vista de las afecciones sobre hábitats naturales y de la conectividad ecológica del territorio, el Área de Conservación de Montes considera necesario:

Plantear alternativas para evitar desarrollos urbanísticos en los terrenos ubicados al norte de la urbanización Valdeperales en la zona afectada por el Hábitat prioritario 1520, estimándose su clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido dado que:

- Dicho hábitat ya cuenta con una afección significativa por la gran superficie que la urbanización Valdeperales ocupa sobre zonas donde está representado.
- La urbanización de estos terrenos supondría crear una continuidad urbanística entre la zona urbana de Valdeperales y la Autovía A-3 que impediría la conectividad de una superficie muy amplia de territorio al sur del Río Tajuña con el Espacio Red Natura 2000 que discurre por el mismo.

Plantear alternativas para crear corredores ecológicos de suelo no urbanizable especialmente protegido en la amplia superficie propuesta al norte del término municipal como suelo urbanizable.

Al igual que en el caso anterior, la urbanización de estos terrenos impediría la conectividad en una superficie muy amplia de territorio y afectaría a varios Hábitats naturales existentes en la zona.

Sin perjuicio del cumplimiento de las observaciones del Área de Conservación de Montes sobre la urbanización Valdeperales, se señalan más adelante diversas consideraciones sobre tal urbanización.

- D. Deberá tenerse en cuenta el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). A tal efecto, la Dirección General de Emergencias podrá informar en el ámbito de sus competencias sobre la necesidad de elaboración de Planes de Autoprotección en urbanizaciones, construcciones u otras instalaciones según lo dispuesto en el INFOMA, así como sobre medidas preventivas u otras cuestiones relativas a incendios forestales.

A este respecto, deberán tenerse en cuenta para la delimitación de los nuevos desarrollos urbanísticos los posibles efectos negativos que pueda ocasionar sobre los Hábitats naturales, Montes Preservados, Espacios Red Natura 2000 y demás ecosistemas forestales la obligación de asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772



### ➤ Condiciones para la urbanización "Vadeperales"

El Informe Previo de Análisis Ambiental hace un análisis exhaustivo de la propuesta para el AA-04 Valdeperales de Arriba, que se corresponde con el PONP de la urbanización "Valdeperales", incluida en el Catálogo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de las actuaciones ilegales en la Comunidad de Madrid. "Valdeperales" cuenta con un Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) aprobado el 9 de enero de 1989 (BOCM 20/01/89).

El IPAA señala que el PONP preveía un nº máximo de parcelas de 107, parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con superficie máxima edificable de 250 m<sup>2</sup>, e indica que *"según se lee en el documento de ordenación pormenorizada del AA-04 "Valdeperales de Arriba", con el Proyecto de Urbanización aprobado, se comienza a urbanizar el ámbito. Sin embargo, el proceso urbanizador no llegó a completarse, por lo que, se argumenta en tal documento, el Plan General incluye la delimitación del PONP aprobado y se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado"*.

Atendiendo a los criterios y objetivos señalados en el PONP, el IPAA señala que la propuesta y las condiciones de ordenación del Ámbito de Actuación AA-041 Valdeperales de Arriba, **"tienen como prioridad la legalización de las construcciones existentes pese, a que, en bastantes casos, la parcelación, la calificación y las edificaciones existentes no se ajustan al PONP, por cuanto, como el propio Plan General reconoce, se comenzó a urbanizar según el proyecto de urbanización aprobado pero el proceso urbanizador no llegó a completarse. El resultado es que el Plan General propone casi triplicar el número de viviendas y la edificabilidad reconocidas en el PONP."**

En ese sentido, el IPAA señala con respecto al AA-04:

- *El PONP pretende la consolidación de un núcleo de población de muy baja densidad, con unas medidas que garanticen la preservación de los valores existentes. **En consecuencia, esta Dirección General, en su condición de órgano ambiental, considera, sin perjuicio de lo que pueda estimar el órgano urbanístico competente, que la parcelación, la calificación y las edificabilidades deben atenderse prioritariamente a lo reflejado en el PONP, sin perjuicio de los ajustes de carácter urbanístico que sean expresa y adecuadamente motivados durante la tramitación del Plan General, mediante las justificaciones y estudios pertinentes.***
- *La urbanización Valdeperales de Arriba queda parcialmente afectada por la cartografía oficial de Montes Preservados. No obstante, en la documentación presentada se adjunta informe del Área de Normativa y Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el que se indica que los terrenos de la urbanización es de aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, por la que no se consideran Montes Preservados a los suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentren calificados como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente planeamiento municipal. **En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta en la ordenación las masas arbóreas existentes en el ámbito y el valor ecológico global del mismo, con el objetivo prioritario de su conservación, en coherencia con las determinaciones del PONP.***
- *Se valorarán plantear alternativas para evitar desarrollos urbanísticos en los terrenos ubicados al norte de la urbanización Valdeperales en la zona afectada por el Hábitat prioritario 1520, estimando su clasificación como suelo no urbanizable protegido, por sus valores intrínsecos y a fin de evitar la continuidad urbanística entre la zona urbana de Valdeperales y la Autovía A-3 que impediría la conectividad de una superficie muy amplia de territorio al sur del Río Tajuña con el Espacio Red Natura 2000 que discurre por el mismo.*
- *De acuerdo con el informe del Canal de Isabel II Gestión, obrante en el expediente, **la depuración del ámbito AA-04 deberá realizarse mediante sistemas de depuración independientes que serán ejecutados y gestionados por los propietarios de la***



**urbanización.** Tales sistemas de depuración deben garantizar un correcto tratamiento de los vertidos (EDAR o, por causas justificadas, otro sistema que garantice que el efluente cumple los requisitos de calidad establecidos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico), constituyendo una condición insoslayable, que deriva de la legislación vigente en materia de urbanismo, evaluación ambiental y aguas. Debe advertirse, en este sentido, que el criterio general del organismo de cuenca es el de que los sistemas de depuración se unifiquen en la medida de lo posible.

**En consecuencia, las posibles soluciones de depuración individuales para la urbanización "Valdeperales" deberán contar con una justificación expresa de la imposibilidad de acometer una depuración unificada. Por todo ello, esta Dirección General considera, sin perjuicio de lo que pueda estimar el órgano urbanístico competente ni de lo señalado anteriormente, que en tanto no se haya solventado la dotación de depuración para las edificaciones existentes, debe prohibirse expresamente la segregación de parcelas a fin de no incrementar los problemas de vertidos existentes.**

- Finalmente, debe señalarse, **en relación a la carretera M-317, limítrofe con la urbanización "Valdeperales", que deberán definirse claramente (por motivos de seguridad y visibilidad) los accesos desde dicha carretera, adaptándose a la normativa en materia de accesos.**

Junto a estos informes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter general y de carácter pormenorizado. En este aspecto, señala que:

- "De acuerdo con el informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 1 de junio de junio de 2018, el sector SUS-03 (Polígono industrial Mirabueno), cuenta con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de fecha 28 de abril de 2011, en relación con una consulta previa de viabilidad para la construcción de un nuevo acceso desde la glorieta existente en el enlace de Perales de Tajuña-Tielmes, con una serie de prescripciones a las que no se ha dado cumplimiento y que deberán ser cumplidas.

*El acceso a tal sector se realiza a través de la vía pecuaria "Vereda al Aguadero de Junqueruela", situándose ésta entre la carretera y los límites del sector, dentro del dominio público de carreteras, siendo aconsejable reconsiderar su ubicación, de acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias.*

*Igualmente, para este mismo sector se propondrán medidas tendentes al mantenimiento del valor paisajístico del entorno, en especial la afección a las vistas de los cortados yesíferos del Tajuña, con adopción de las medidas que sean oportunas".*

- En cuanto al Sector SUS-04, el informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento señala que el estudio de afección al viario "debería ser evaluada de manera conjunta con la UE-141 de Arganda del Rey, teniendo en cuenta las prescripciones impuestas en el informe de la Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, así como la realidad física de la autovía en la actualidad.

Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los diferentes informes recibidos, principalmente por: Red Eléctrica de España, Demarcación de Carreteras del Estado y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Política Energética y Minas de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Aviación Civil, Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II Gestión, Confederación Hidrográfica del Tajo, Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid y Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, y cuyas determinaciones se incluyen en el Informe Previo de Análisis Ambiental.

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: 1276950994729219206772





#### 4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida de Perales de Tajuña, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio (y que ya han sido reseñados en las páginas 37 y 38 del presente informe), la evolución de sus datos demográficos y residenciales. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 20 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el plan.

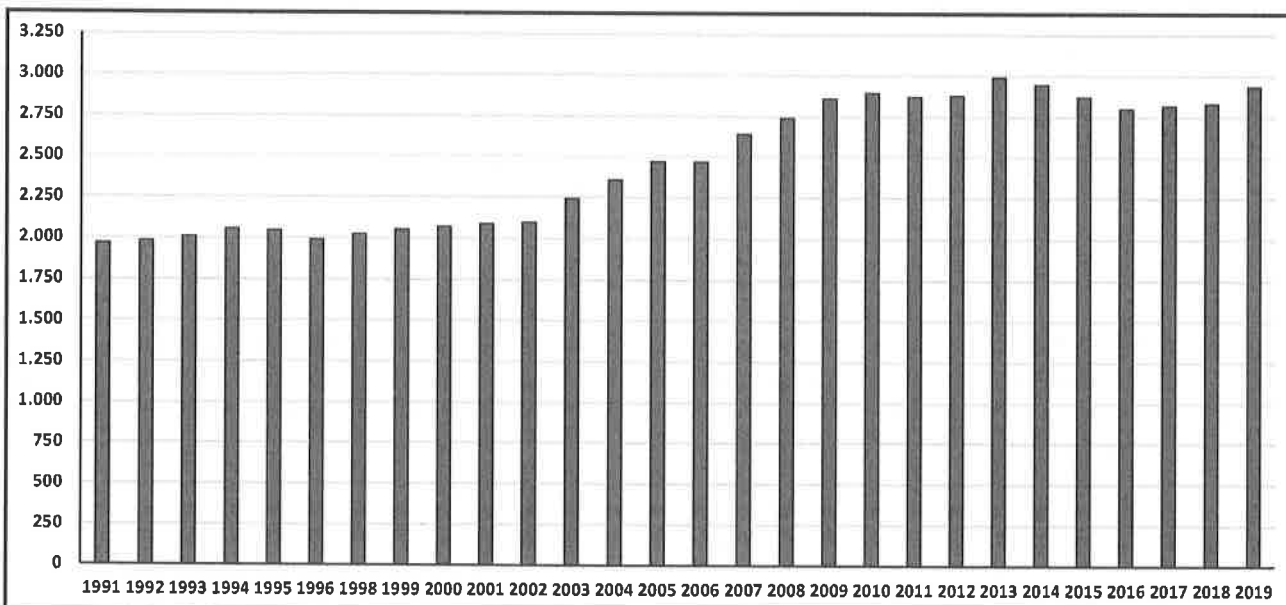
##### 4.1.- Datos demográficos

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada de prácticamente los últimos 30 años.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1991 ascendía a los 1.969 habitantes, cifra que alcanzaba los 2.089 en 2001 y los 2.870 en 2011, alcanzando los 2.935 en 2019, último dato disponible.

Como puede observarse en la gráfica siguiente, pueden observarse claramente tres periodos en relación con la evolución de la población:

- Un primer periodo, que iría desde 1991 hasta el año 2002, en el que la población crece de forma muy moderada, incrementándose en 130 habitantes, lo que supone un crecimiento de casi el 6,7% respecto a la población empadronada en 1991.
- Desde 2002 (2.099 habitantes) hasta 2013 (2.990 habitantes) la población crece aproximadamente un 42%, incrementando la población en 891 habitantes empadronados. Dicho crecimiento es progresivo hasta 2010, para mantenerse estable durante 2011 y 2012 y crecer de forma importante en 2013.
- A partir de 2013, la población disminuye progresivamente desde los 2.990 habitantes hasta los 2.935 de 2019, lo que supone una disminución de la población empadronada de 55 habitantes, un descenso de casi el 2%. No obstante, se observa para los últimos años un pequeño repunte de casi el 5% entre 2016 y 2019.



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

**Población Total Empadronada por año**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

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: 1276950994729219206772

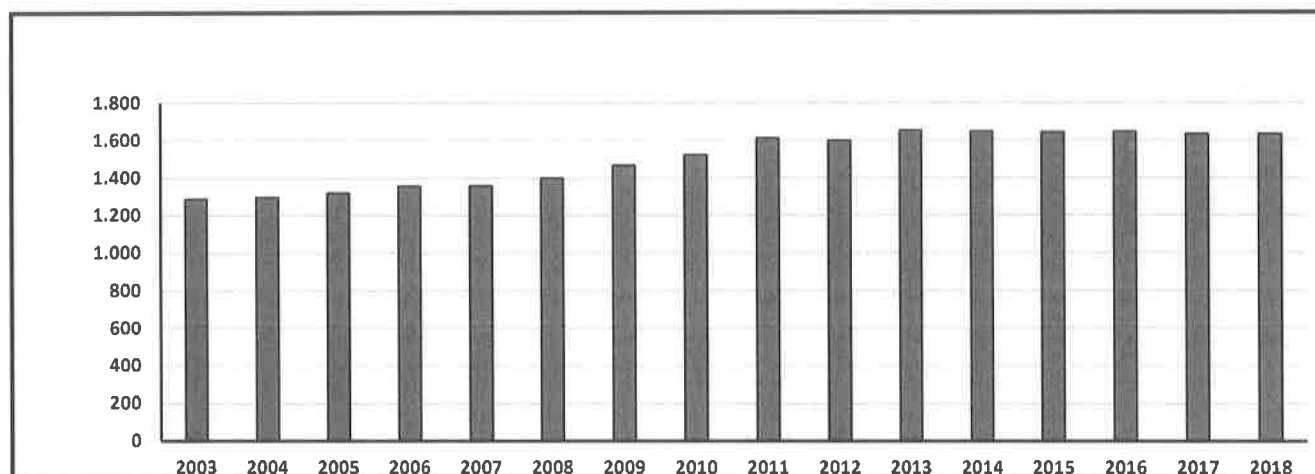


A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido en los últimos 30 años, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 33 hab/año.

Realizando este mismo análisis pero tomando como referencia los anteriores periodos reseñados, se observa que: entre 1991 y 2002, se han generado crecimientos anuales medios de unos 11 hab/año; entre 2002 y 2013, los crecimientos medios anuales son de unos 74 hab/año; y entre 2013 y 2019, la disminución de la población ha sido de unos 8 hab/año., lo que nos da un incremento ponderado para el periodo 1991-2019 de 31 hab/año.

#### 4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario

Los datos disponibles para el análisis del parque inmobiliario de Perales de Tajuña, parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 16 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.



**Número de Unidades Residenciales por año**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

La gráfica anterior permite observar como desde 2003 hasta 2018 el número de unidades residenciales de Perales de Tajuña se ha incrementado en 347, lo que representa aproximadamente un 27% de incremento.

La tendencia de crecimiento ha sido constante, con los mayores incrementos entre 2009 y 2011 con un incremento de 155 unidades residenciales, lo que supone casi el 30% del crecimiento total de los últimos 15 años. A partir de ese momento, crece un poco hasta 2013, año a partir del cual la tendencia es de disminución progresiva.

#### 4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Perales de Tajuña, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobretodo, sobre que tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

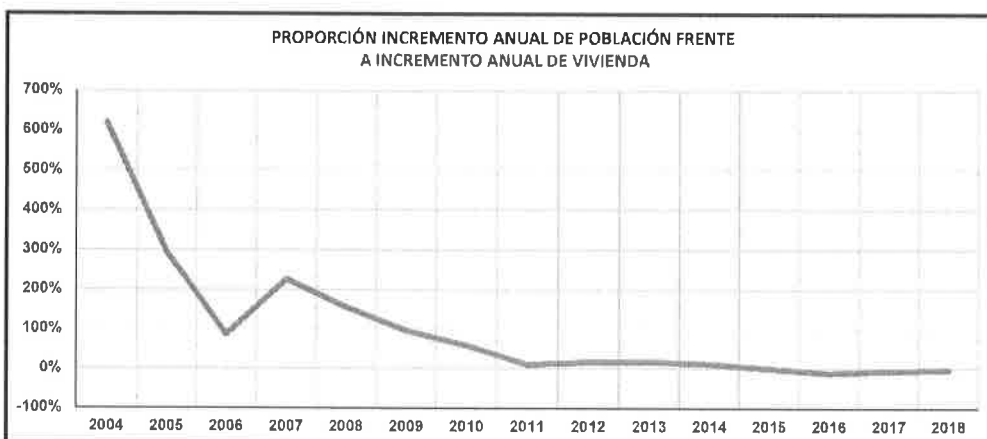
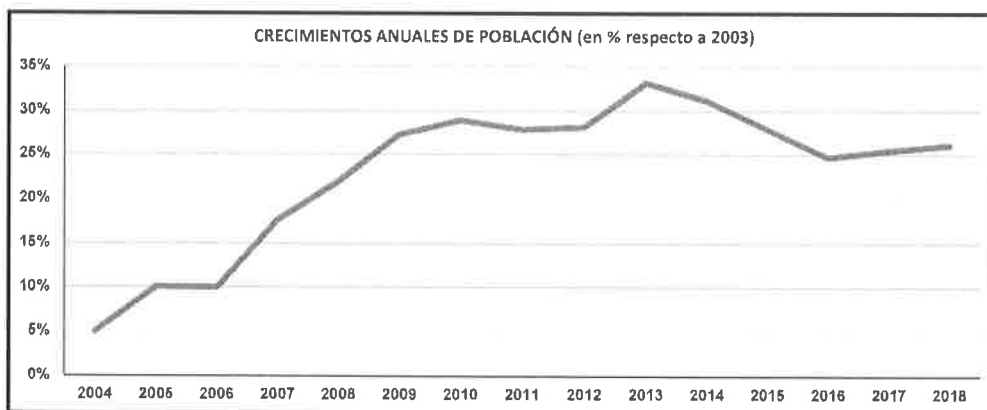
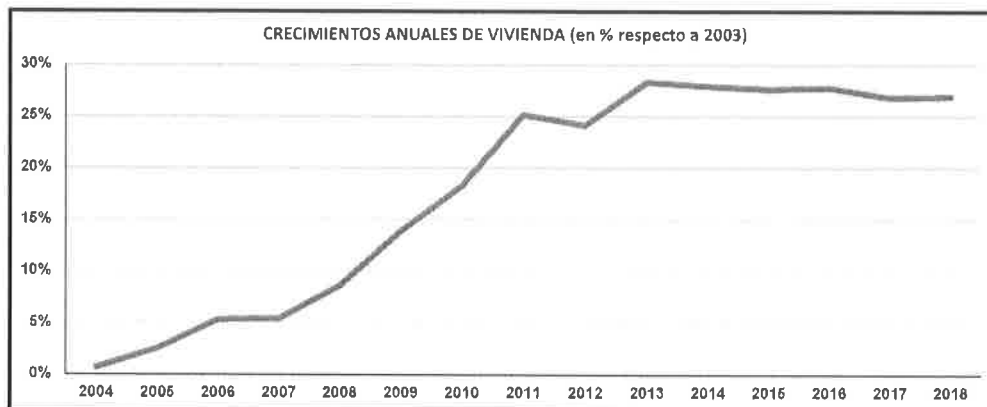
Las magnitudes de crecimiento y los pocos años de la serie temporal hacen difícil el análisis comparativo, pero en cualquier caso, los datos reflejados en las gráficas siguientes permiten observar como el incremento de la población con respecto al crecimiento de viviendas entre 2004 y 2005 es muy alto, disminuyendo en 2006 y volviendo a incrementarse en 2007, lo que parece indicar que durante estos años, buena parte de nueva población empadronada en el municipio lo hace



ocupando vivienda secundaria o vacía. A partir de 2007 se produce una disminución progresiva de dicha proporción.

A partir de 2011, el incremento anual de población y vivienda es muy similar, aunque los valores negativos de crecimiento, para ambos casos, no permiten observar claramente su evolución.

En cualquier caso, estos datos están en consonancia con la dinámica demográfica que se ha producido en esta zona de la Comunidad de Madrid, en la que, por un lado, la dinámica inmobiliaria expansiva y, por otro, la modificación de los hábitos de localización, hayan modificado sustancialmente el porcentaje de primeras viviendas con respecto a las viviendas secundarias que, hasta comienzos del presente siglo, eran mayoritarias en estos municipios.



**Crecimientos anuales de vivienda y población y proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



Tanto los crecimientos urbanísticos expansivos y la dinámica de sustitución de la segunda residencia por vivienda principal, han supuesto crecimientos urbanos (principalmente de baja densidad) que han generado una fuerte movilidad al margen del transporte público, debido a su dependencia del empleo y los servicios localizados en otras áreas mejor dotadas, creando un modelo no sostenible de desarrollo.

### 5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU

Esta Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en los arts. 56 de la Ley 9/2001 con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho 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.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico*
- g) *Impedir la especulación del suelo*



Por otro lado, 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, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*
  - a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
  - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
  - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
  - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando 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.*

En ese sentido, la propuesta urbanística del Avance del PGOU de Perales de Tajuña deberá ser coherente con los datos disponibles, sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Perales de Tajuña, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones.

#### 5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

Según los datos recogidos en la página 15 de la Memoria de Ordenación, existiría una capacidad teórica vacante del 5% de los solares en el suelo urbano consolidado, mientras que en la página 16 de la citada Memoria de Ordenación se indica que en el suelo urbano consolidado no se clasifica



*más suelo del que ya se encuentra clasificado por el planeamiento vigente. En estos suelos se podrán desarrollar 534 viviendas, de las cuales ya existen 104, por lo que el incremento es de 446 viviendas nuevas". Estas 104 viviendas existentes se corresponden con 102 del AA-04 (antiguo PONP de Valdeperales) de 200 previstas, y 2 existentes de las 33 previstas en el AA-08 (parte del antiguo polígono P-22), tal y como puede observarse en el cuadro incluido en la página 35 de este informe.*

En cuanto a las nuevas viviendas propuestas, el documento de Avance propone 580, de las que 446 estarían en suelo urbano no consolidado y 134 en suelo urbano sectorizado.

De este modo y sin considerar los solares vacantes en suelo urbano, la propuesta del Avance plantearía el desarrollo de 684 viviendas en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

Si sobre esta propuesta tomamos un ratio medio de 2,8 habitante/vivienda, dato obtenido a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 y que prácticamente coincide con el resultado de aplicar, sobre la población empadronada en 2018, los datos de unidades residenciales de Catastro para ese mismo año (considerando un porcentaje de vivienda principal del 64% que señala el Censo de 2011), el incremento de población con el total desarrollo del plan sería de 1.915 habitantes. No obstante, teniendo en cuenta el porcentaje de vivienda principal existente en el municipio (aproximadamente un 65%) según datos del Censo de Población, de las 684 viviendas propuestas, 445 serían principales. Aplicando a éstas el ratio anterior, el incremento de población empadronada sería de 1.246 habitantes, casi un 43% con respecto a los empadronados en 2019.

Como se indica en el apartado 4.1. del presente informe, el incremento de población de Perales de Tajuña en los últimos 30 años ha sido de unos 33 hab/año. Con este incremento medio, en un horizonte temporal de 20 años se necesitarían un total de 660 viviendas, dato bastante próximo a las 684 viviendas propuestas por el Avance en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado.

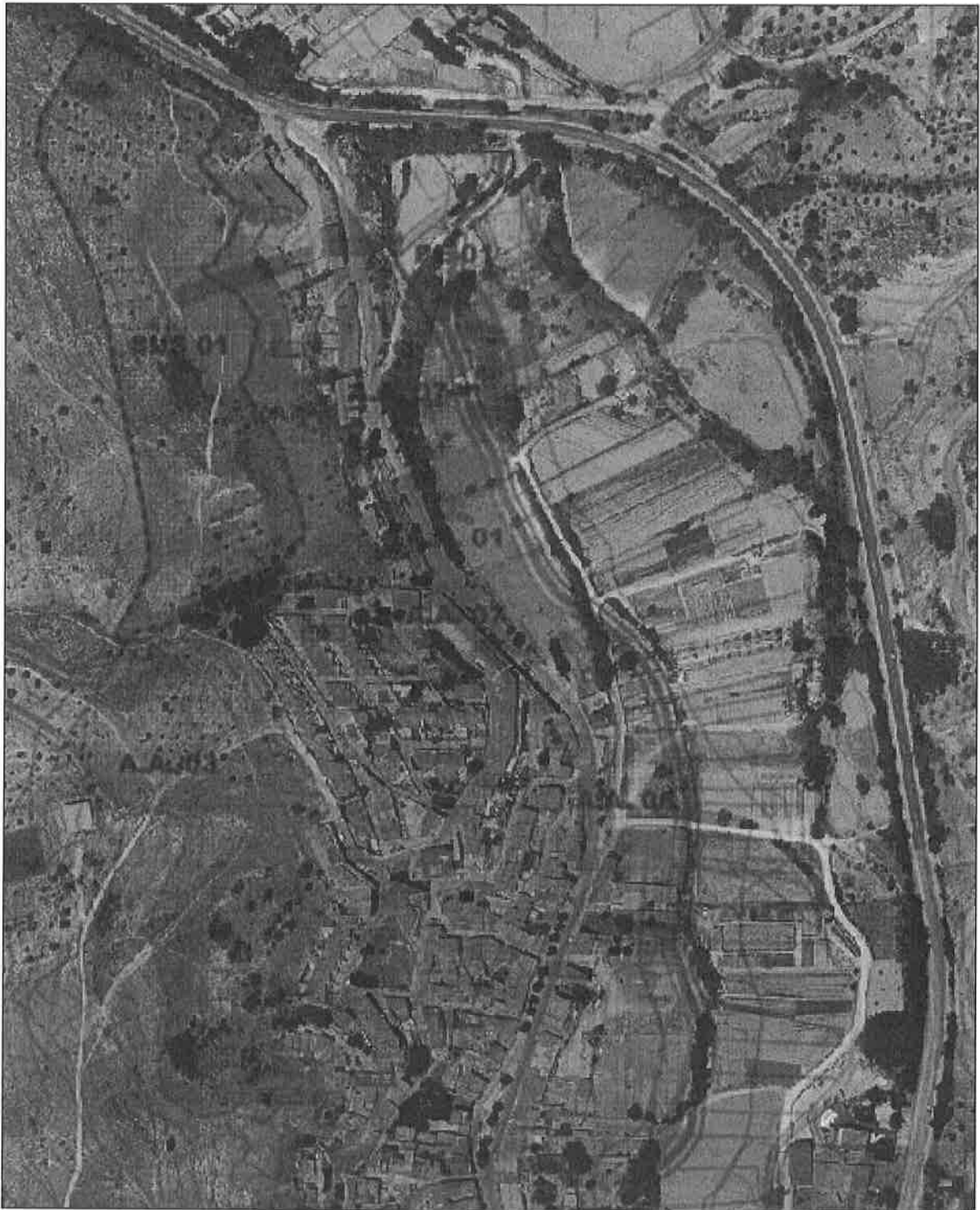
**Se considera, por lo tanto, que la propuesta del Avance puede absorber la demanda futura de crecimiento del municipio, aunque se considera necesario un mayor análisis del suelo urbano consolidado para poder determinar adecuadamente su capacidad vacante en la actualidad para, en su caso, dimensionar más ajustadamente la propuesta del Avance en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.**

## 5.2.- Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría

Analizando el documento de Avance, se observan contradicciones en cuanto a la clasificación y categoría que se le asigna a determinados sectores, cuando la realidad física y las características del suelo parecen coincidentes. En este aspecto es reseñable la propuesta de clasificar como suelo urbano no consolidado los suelos incluidos en los Ámbitos de Actuación AA-03 y AA-05, ambos localizados junto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado, SUS-01 y SUS-02.

En la página 16 de la Memoria de Ordenación se indica que *"en suelo urbano no consolidado, no se clasifica más suelo del que ya se encuentra clasificado por el planeamiento vigente". Sin embargo, la mayor parte de los suelos incluidos en el AA-03 se encuentran clasificados por el planeamiento vigente como Reserva Metropolitana, tal y como ocurre con el SUS-01 del suelo urbanizable sectorizado. En ambos casos y tal y como se puede apreciar al analizar la ortofotografía de 2019, los suelos presentan similares características, de manera que resulta claramente contradictorio la diferente clasificación de estos dos sectores. Esta situación parece repetirse en otros ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos por el Avance.*





**Superposición del Plano de Calificación y Ámbitos de Gestión sobre la Ortofotografía de 2019**  
Fte. Elaboración propia a partir datos del Avance del PGOU de Perales de Tajuña y Ortoimagen 2019 del Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Se deberá, por lo tanto, justificar claramente, tanto el cambio de clasificación como la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

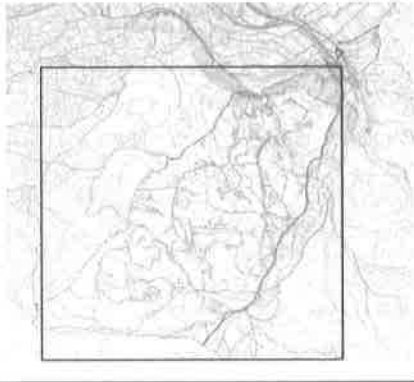
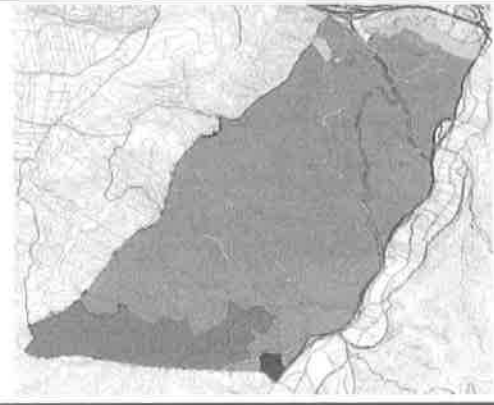
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

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: **1276950994729219206772**



➤ AA-04. Antiguo PONP "Valdeperales"

El documento de Avance clasifica los suelos pertenecientes al PONP "Valdeperales" como suelo urbano no consolidado, y cuya ficha es la siguiente:

<b>FICHA ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>		<b>A.A. 04</b>	<b>Hoja 1/2</b>				
<b>CLASE DE SUELO</b> URBANO			<b>CATEGORIA DE SUELO</b> NO CONSOLIDADO				
CARACTERÍSTICAS GENERALES							
<b>* Uso Global:</b>	<b>Residencial</b>	<b>Gestión y ejecución</b>					
		Iniciativa: Privada					
<b>Superficie total del ámbito (m2):</b>	<b>4.058.890,6</b>	<b>Planearmiento de Desarrollo:</b>	Se incluye Ordenación Pormenorizada				
<b>Superficie neta del ámbito (m2s):</b>	4.058.890,6	<b>Instrumento Ejecución:</b>	P. Reparcelación / Proy. Urbanización				
<b>Sup. redes generales adscritas (m2s):</b>	0,0	<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación				
<b>Viviendas</b>		<b>Cesión aprovechamiento</b>					
<b>** Nº orientativo de viviendas: (incluyendo 102 viv existentes)</b>	200	<b>** Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto (m2c):</b>					
<b>** Densidad de viviendas (viv / Ha):</b>	0,2	<b>(art. 21 Ley 9/2001)</b>					
<b>Destino de las Viviendas:</b>	según Art. 38 Ley 9/2001	8.136,4					
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *					
<b>* Coeficiente de edificabilidad del Sector (m2c/m2s):</b>	<b>0,020</b>	<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>					
<b>* Edificabilidad máxima del Sector (m2c):</b>	<b>81.364</b>	- Adaptar el PONP de Valdeperales a la legislación vigente, materializar las cesiones públicas previstas y completar la urbanización existente. Se excluye de la delimitación las vías pecuarias existentes.					
CESIONES PARA REDES PÚBLICAS							
NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001 (% m2c)	Subtotal	Totales	Subtotal m2	Totales m2	
			m2 suelo	m2 suelo	suelo	suelo	
			MÍNIMO LEY		PROPUESTO EN PG		
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS				90.326		
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20,00		16.273	436.028		
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				24.786	551.036 *	
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	15,00	12.206		116.024		
	EQUIPAMIENTO	15,00	12.206	24.409	116.024 **		
<b>TOTAL REDES</b>				<b>40.682</b>		<b>667.062</b>	
SITUACIÓN				ORDENACIÓN PROPUESTA			
							
* Determinación Estructurante				** A Definir en Plan Parcial			

**Ficha del Ámbito de Actuación AA-04**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña







El Avance propone para este sector, un ámbito de actuación con uso global residencial y con ordenación pormenorizada, que tiene una superficie de 4.508.890 m<sup>2</sup> y como determinación estructurante, un coeficiente de edificabilidad de 0,020 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>c y una 81.364 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima.

Dicho ámbito coincide con el Plan de Ordenación de Núcleo de Población (P.O.N.P) de "Valdeperales de Arriba" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo en fecha 20 de diciembre de 1988 (BOCM de 20 de enero de 1989. Tras su aprobación, se han producido las siguientes actuaciones, tal y como se indica en la Memoria de Ordenación:

- *1995: Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza 16/1995, de 4 de mayo de la Comunidad de Madrid. En la Cartografía anexa a dicha ley se infiere que parte de la superficie de la urbanización Valdeperales de Arriba queda incluida en la delimitación de Monte Preservado (hoja 583).*
- *1996: Constitución de la Junta de Compensación Aprobación definitiva de Estatutos y Bases de Actuación. Acuerdo de pleno de 19 de enero de 1996. Publicación en el BOCM nº 73 de 26 de marzo de 1996. Inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por resolución del Secretario General Técnico de la Conserjería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 5 de junio de 1996. Validez reconocida por sentencia firme.*
- *1998: Incoación del Expediente de Expropiación. Aprobación por Pleno del Ayuntamiento de fecha de 20 de abril de 1998. Acuerdo de pleno de 10 de febrero de 2001, se acuerda aprobar la relación de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.*
- *En 2002 se inicia el expediente de justiprecio y expropiación de las parcelas no adheridas a la Junta. El expediente ha culminado con la resolución del Jurado de Expropiación. En este momento se está pendiente de que la Junta entregue al Ayuntamiento los importes fijados por el Jurado para proceder al pago y ocupación de las parcelas a favor de la misma.*
- *1998: Aprobación del Proyecto de Urbanización.*
- *2008: Reconocimiento de la NO consideración como Montes Preservados de ninguna superficie del PONP, tal y como se desprende del informe emitido por el Área de Normativa y Régimen Jurídico con fecha de 20 de mayo de 2008, y en el que en base a una solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña y al amparo de la Disposición Décima de la Ley 16/1995, se reconoce tal condición.*

A continuación se incluye dicho informe:



	<b>REGISTRO DE SALIDA</b> Ref:19/257313.9/08 Fecha:28/05/2008 12:48  Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio Dep. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio Destino: Ayuntamiento de Perales de Tajuña
<p><b>Sr. Alcalde Presidente</b>  <b>Ayuntamiento de Perales de Tajuña</b>  <b>28540.- Madrid</b></p>	
<p><b>ASUNTO: solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña de nuevo informe en relación con la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/95, en la Urbanización de Valdeperales de Arriba en dicho municipio.</b></p>	
<p>Con fecha 19 de julio de 2006, por esta Área de Normativa y Régimen Jurídico, se emitió informe acerca de la posibilidad de aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en los terrenos incluidos dentro del ámbito regulado por el PONP " Valdeperales de Arriba" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de 20 de diciembre de 1988, toda vez que parte de ellos estaban incluidos dentro de las zonas definidas en el anexo cartográfico de la Ley Forestal como Montes Preservados.</p>	
<p>Según establece la Disposición Transitoria Décima de la Ley Forestal, no se considerarán montes preservados, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentren calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente planeamiento municipal, así como aquellos otros que, aun estando calificados como no urbanizables, tuvieran concedida en dicha fecha autorización por la Comunidad de Madrid para la implantación de usos o actividades al amparo de lo establecido en el artículo 16.3.2 de la entonces vigente Ley del Suelo ( que se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población).</p>	
<p>Consta en la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, Sentencia de la Sala de lo Contencioso, Sección I del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 16 de noviembre de 2004, desestimatoria del recurso interpuesto frente al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de Valdeperales de Arriba.</p>	

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: 1276950994729219206772

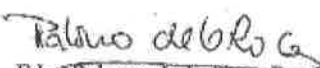
En la referida Sentencia, tras subrayar que la clasificación del suelo ordenado por el POUM es la de No Urbanizable Común, se pronuncia sobre la legalidad del Proyecto de Urbanización y por lo tanto sobre la legalidad de que estos suelos sean urbanizados en desarrollo de las determinaciones del indicado instrumento de planeamiento.

A la vista de anterior, cabe concluir que, si bien los terrenos de la Urbanización Valdeperales de Arriba mantenían la clasificación formal de Suelos No Urbanizables de la Ley de 1976 en la fecha fijada por la Disposición Transitoria Décima de la Ley Forestal- el 17 de noviembre de 1994-, al ser, de forma excepcional, susceptibles de ser urbanizados, podían asimilarse a los urbanizables y, por lo tanto, en aplicación de la repetida Disposición Transitoria, no ser considerados como Montes Preservados.

Madrid, a 12 de mayo de 2008  
El Jefe del Área de Normativa  
y Régimen Jurídico

  
Fdo: Ángel Dolla Cuartero

VºBº  
La Subdirectora General de Normativa Urbanística

  
Fdo: Paloma de la Roca Ranz

**CONFORME:** remitase al Ayuntamiento de Perales de Tajuña y a la Dirección General del Medio Natural de esta Consejería

El Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial

  
Fdo: Raimundo Herraiz Romero

En la página 9 de la Memoria del PONP se fijaban los objetivos y criterios de ordenación que se planteaban:

- *Detener la actual tendencia de ocupación y evitar que esta se extienda fuera del ámbito, paralizando los daños al ecosistema preexistente*
- *Dotar al núcleo de población de la estructura y espacios libres necesarios para el correcto desenvolvimiento de las actividades sociales del mismo, obteniendo la restauración de la mayor superficie posible del ámbito*
- *Limitar al máximo el número de parcelas y definir unas condiciones de edificación que no supongan la aparición de volúmenes excesivos*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

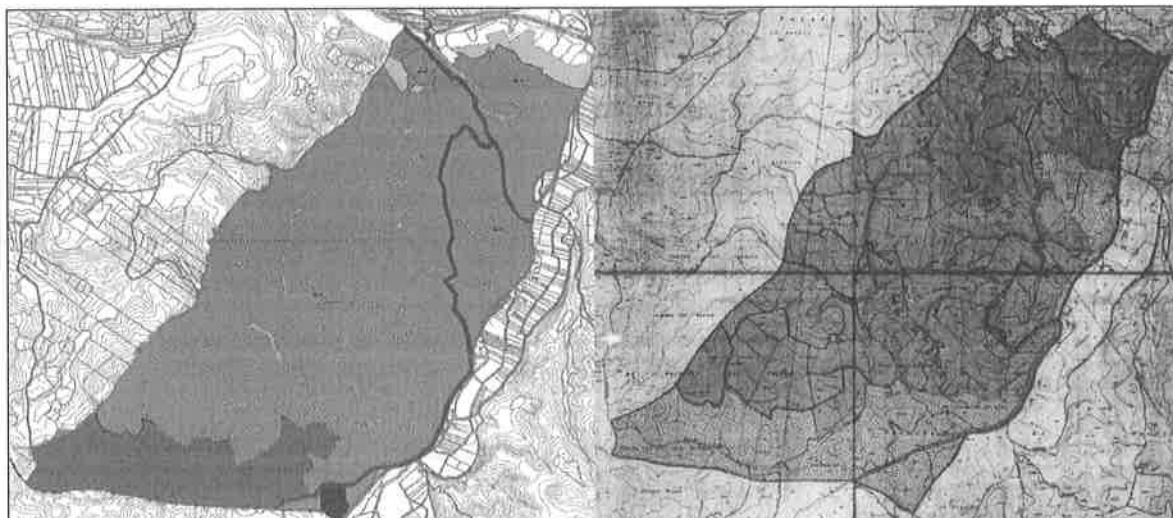
Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Emitida y firmada por: DE LA HOZ Y AZOUEZ 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: 1276950994729219206772



- *Plantear una parcelación de gran tamaño, con una única edificación, de manera que el impacto edificatorio sea el mínimo y la densidad resultante coherente con la estructura propuesta*

Sin embargo, la propuesta que para este ámbito hace el Avance del PGOU muestra notables diferencias con la que establecía el PONP, tal y como se puede observar en la imagen siguiente:



Superficie total	4.058.891 m <sup>2</sup>	Superficie total	4.100.350 m <sup>2</sup>
Coef. Edificabilidad	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Coef.edificabilidad (parcela)	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Redes públicas:		Cesiones:	
Infraestructuras	90.326 m <sup>2</sup>	Infraestructuras	94.700 m <sup>2</sup>
Espacios libres	435.928 m <sup>2</sup>	Espacios libres	1.011.970 m <sup>2</sup>
Equipamientos	24.785 m <sup>2</sup>	Servicios urb.	1.500 m <sup>2</sup>
Locales	116.024 m <sup>2</sup>	Totales	1.108.170 m <sup>2</sup>
Totales	667.062 m <sup>2</sup>	Vía pecuaria (cedida)	116.024 m <sup>2</sup>
Parcelas (orientativa)	200	Parcelas	107

**Comparativa de los datos generales del AA-04 y el PONP "Valdeperales de Arriba"**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Avance del PGOU de Perales de Tajuña y del PONP de Valdeperales

Los datos muestran como el Avance modifica, como determinación estructurante, el coeficiente de edificabilidad del sector, pasando de 0,01 a 0.02 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>c, así como el número orientativo de parcelas, que pasan de 107 a unas 200.

Se deberá, por lo tanto, justificar adecuadamente la necesidad del cambio propuesto de parámetros urbanísticos del AA-04 en relación con los que determina el PONP y cumplir las determinaciones y condicionantes que hace el Informe Previo de Análisis Ambiental en su apartado 2.7. Condiciones para la Urbanización Valdeperales.

En cuanto a su clasificación como suelo urbano no consolidado, en el apartado 8.1.1.3. Justificación de la clasificación y categorización propuesta para el ámbito de Valdeperales de Arriba (AA-04) de la Memoria de Ordenación, se señala que "en la actualidad el ámbito de actuación de Valdeperales tiene un alto grado de desarrollo urbanístico que configura el suelo como urbano, habiéndose realizado la transformación jurídica y física de la actuación, encontrándose casi totalmente urbanizada y con un alto grado de edificación de vivienda unifamiliar"

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Sin embargo, el mismo documento de Avance es contradictorio con esta afirmación, indicando en la página 11 de la Memoria de la Ordenación, Pormenorizada de AA-04 de Valdeperales de

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org.es](http://www.madrid.org.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276950994729219206772

Arriba”, que “con el Proyecto de Urbanización aprobado, se comienza a urbanizar el ámbito. Sin embargo, el proceso urbanizador no llegó a completarse”.

Además, en la página 33, apartado 6: Descripción de las Infraestructuras Hídricas Actuales, Saneamiento y Depuración, del Estudio de Capacidad Hídrica. Decreto 170/98, de la Ordenación Pormenorizada del AA-04, se señala textualmente que “no existe red de saneamiento alguna, ni de aguas residuales ni de aguas pluviales, en el ámbito de estudio”, lo que no parece cumplir con las determinaciones del artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a las condiciones que deben cumplir los terrenos para adquirir la condición de suelo urbano.

**Por ello, en tanto no se justifique que los terrenos del sector AA-04 cumplen con las determinaciones del artículo 14 de la Ley 9/2001, deberán clasificarse como suelo urbanizable, tal y como se señala en el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2008, respecto a la solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña de informe “en relación con la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/95, en la Urbanización de Valdeperales de Arriba”**

### 5.3.- Clasificación de suelo para actividades productivas

El Avance propone la clasificación de dos sectores para actividades productivas:

- Sector SUS-03 “Mirabueno” de poco más de 11 hectáreas y 51.524 m<sup>2</sup> de edificabilidad para uso industrial (con tipología adosada y nido) y uso terciario, que se sitúa al este del término municipal junto a un nudo de la A-3 que permite conectar con las carreteras M-204 y M-317. El documento de Avance incluye su ordenación pormenorizada.
- SUS-04, situado en el enclave de “El Espinillo”, presenta una superficie de unas 233 hectáreas y 1.061.503 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial (logístico). Se localiza al norte del término municipal junto al de Arganda del Rey y tiene su origen en el Polígono 22 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se incluye en el documento de Avance un estudio de viabilidad sobre la conveniencia y oportunidad de la implantación de dicho sector.

#### ➤ SUS-03 “Mirabueno”

La propuesta de dicho sector tiene su origen, tal y como se indica en el Avance, con la propuesta de las Normas Subsidiarias de 1991 de un sector con una delimitación parecida. Para el citado sector, se tramitan un Plan Parcial que llega hasta su aprobación provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento el 15 de septiembre de 2000. Momento en el que queda suspendido por la anulación de dichas Normas Subsidiarias por sentencia.

Dicho sector vuelve a ser incluido con la aprobación definitiva de las Normas Transitorias de Perales de Tajuña, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicadas en el B.O.C.M. de 12 de mayo de 2007. El Plan Parcial del “SUS 01” de las NN.TT., Polígono Industrial Mirabueno, se aprueba inicialmente por Pleno Municipal el 20 de noviembre de 2008, y es publicado en el B.O.C.M. el 11 de Diciembre de 2008.

Tras la demanda presentada contra la aprobación definitiva de las Normas Transitorias, en julio de 2013, se emite la Sentencia de Casación desestimatoria de las Normas Transitorias vigentes, con lo que las Normas Subsidiarias y Complementarias COPLACO de 1977, pasan a ser el planeamiento vigente en el Municipio, de modo que el citado sector queda nuevamente paralizado.

El documento de Avance, por lo tanto, incluye dicho sector para uso industrial, señalando “la necesidad inmediata del municipio de obtener suelos productivos en el ámbito delimitado para relocalizar actividades existentes y ofertar nuevas oportunidades económicas”. Para su desarrollo, la propuesta de Ordenación Pormenorizada que hace el Avance, incluye las recomendaciones que se han realizado en las anteriores tramitaciones del Plan Parcial y que, entre otras, se refieren a:

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

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: **1276950994729219206772**



- “La ubicación más precisa de los suelos afectados por el yacimiento arqueológico presente en el sector, según los datos del “Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de “Las Canteras” vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial “Mirabueno” (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid” elaborado por Arex, S.L. e incluida como ANEXO 3 del presente documento.
- El análisis de la modificación necesaria en la rotonda de acceso para cubrir las necesidades del futuro ámbito, de acuerdo con los requisitos de la legislación de carreteras y las indicaciones de la Demarcación General de Carreteras del Ministerio de Fomento, según se recoge en el “Estudio de Viabilidad de la conexión a glorieta existente en el enlace Sur de Perales de Tajuña A-3 (PK 41+000 margen izquierdo)” que se incluye como ANEXO 4 del presente documento”.

Las Normas Subsidiarias vigentes planteaban tres polígonos (P-8, P-14 y P-16) para el desarrollo de actividades productivas. Dichos polígonos se encuentran en la actualidad desarrollados.

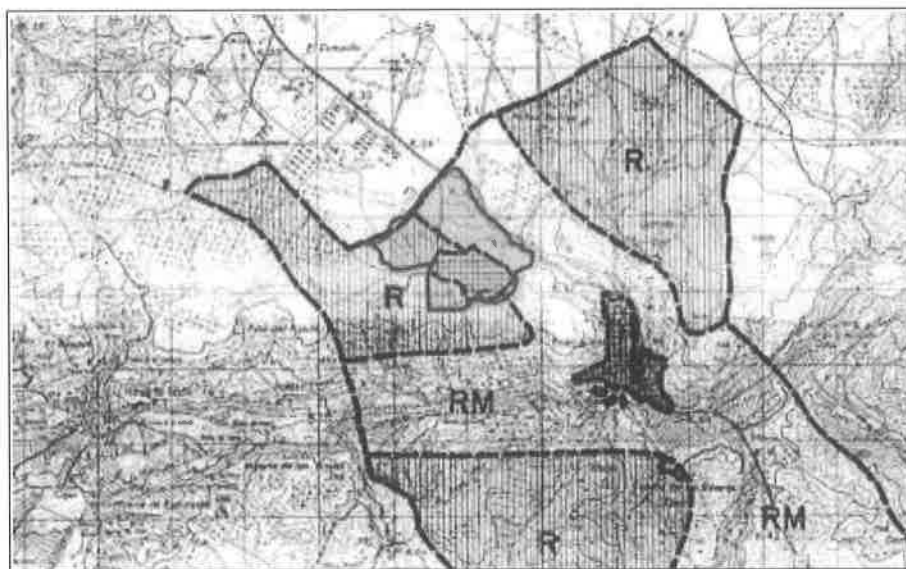
Por ello y dadas las carencias actuales de suelo para usos productivos en el municipio, **se considera que desde el punto de vista territorial, su clasificación y dimensionamiento parece coherente con la necesidad de localizar usos productivos en el municipio, a fin de reducir la movilidad residencia-trabajo como principio básico, entre otros, de un desarrollo territorial y urbano sostenible.**

En cualquier caso, **deberán tenerse en cuenta las determinaciones recogidas para este sector en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como lo que en su caso, determinen los informes sectoriales pertinentes.**

#### ➤ SUS-04

La Memoria de Ordenación del documento de Avance del PGOU de Perales de Tajuña, incluye un Anexo de Justificación de la Clasificación como suelo urbanizable sectorizado del sector industrial SUS 04 en el paraje conocido como El Espinillo”

Con una superficie de unas 233 hectáreas, la propuesta del SUS 04 afecta al polígono P 20 (unas 50 hectáreas) y a suelos clasificados como de Reserva Metropolitana y Rústicos, tal y como puede observarse en la imagen siguiente.



**Localización del Sector SUS-04 (en rojo los límites) sobre las Normas Subsidiarias vigentes**  
Fte. Anexo justificativo a la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

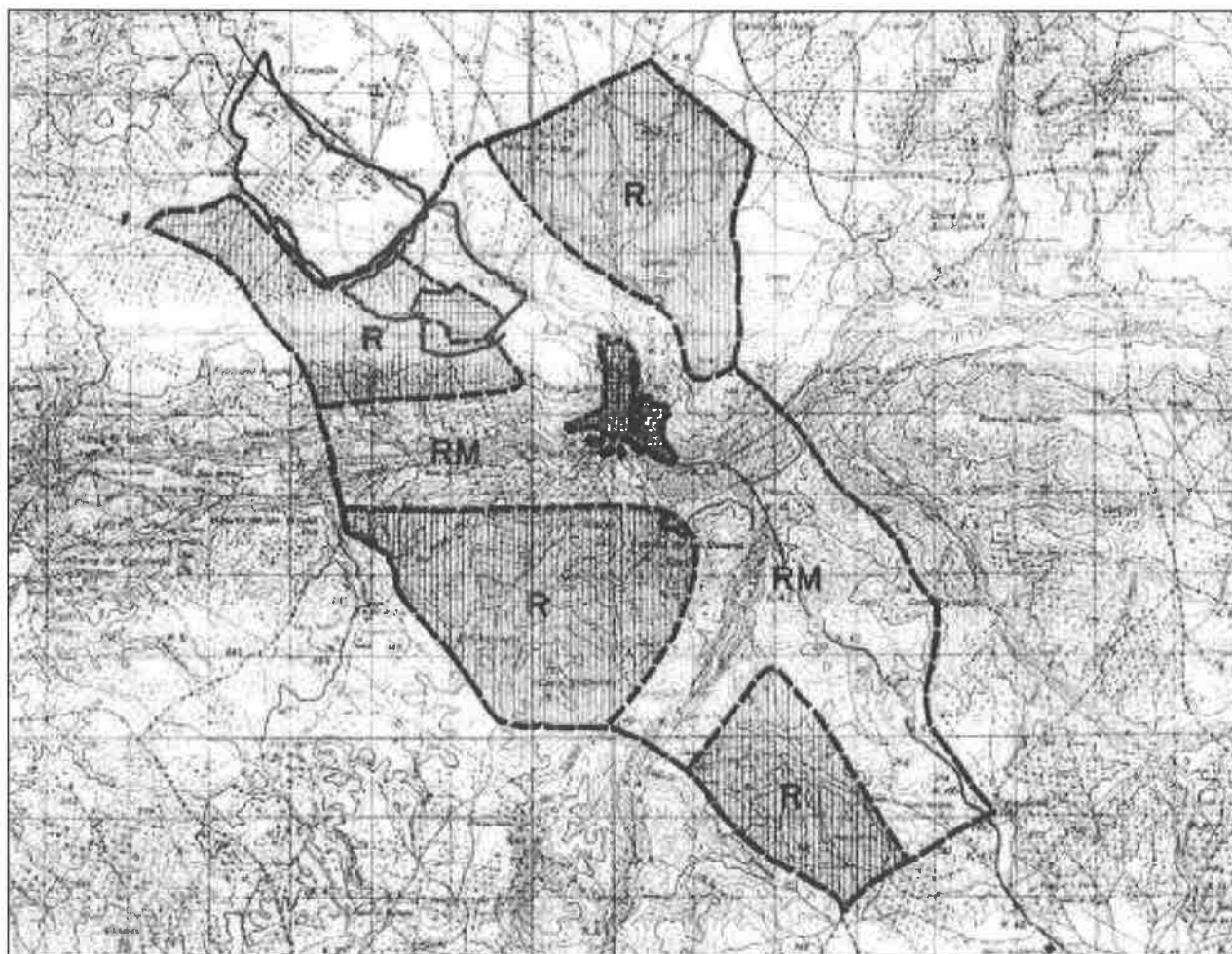
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276950994729219206772**



El Polígono 20, calificado como zona industrial, presenta la aprobación del Plan Parcial "El Espinillo" con fecha 31 de enero de 1980. Dicho Plan Parcial planteaba una superficie total de 50,03 hectáreas y una edificabilidad de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que, sin embargo no se ha desarrollado desde entonces.

El Anexo de Justificación incide para su clasificación como suelo urbanizable sectorizado, en la inclusión de estos suelos dentro de una gran plataforma logística que incluyen la UE-141 de Arganda del Rey (conocida como "Gallina Blanca") que se localiza junto al límite municipal de Perales de Tajuña.

Dicha UE-141 de Arganda del Rey se incluyó como suelo urbanizable sectorizado en el PGOU de dicho municipio en 2005, al levantarse la suspensión que de los mismos realizó la aprobación definitiva del PGOU en 1989. Posteriormente, en abril de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey aprueba definitivamente el Plan Parcial (BOCM de 23 de julio de 2010) del "Centro de Actividades Empresariales" A-3/Arganda Unidad de Ejecución UE 141 del PGOU de Arganda del Rey, condicionando su eficacia a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras del "Centro de Actividades Empresariales" A-3/Arganda Unidad de Ejecución UE 141 del PGOU de Arganda del Rey en los términos municipales de Arganda el Rey, Campo Real, Morata de Tajuña, y Perales de Tajuña, promovido por ARPEGIO S.A. y el Ayuntamiento de Arganda del Rey, así como a las correcciones de errores materiales expuestas en el informe de este Acuerdo.



**Localización de la UE-141 (en azul) y del Sector SUS-04 (en rojo) sobre las Normas Subsidiarias vigentes**  
Fte. Anexo justificativo a la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

En la actualidad, la Empresa Pública Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.) es propietaria de la práctica totalidad de su superficie. Dicho suelo es ofertado en la página Web de dicha empresa (<http://www.obrasdemadrid.com>) como "Centro de Actividades Empresariales A3. Arganda del Rey" sin hacerse ningún tipo de mención al Plan Logístico de la Comunidad de Madrid.

Emisión 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: 1276950994729219206772



Dicho Plan Logístico, **sobre el que se sustenta la justificación de la clasificación del Sector SUS-04 como suelo urbanizable sectorizado**, inició su desarrollo en diciembre de 2010 con la licitación del contrato de servicios para la redacción del Proyecto de Alcance Regional de su I<sup>a</sup> Fase, entre cuyas actuaciones destaca la planificación integral de la plataforma intermodal, de unas 1.000 Hectáreas a desarrollar por fases, en los términos municipales de Arganda, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña. A día de hoy y después de más de 9 años, no se ha producido ningún avance al respecto en cuanto al desarrollo del citado Plan Logístico de la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto y en cuanto a la justificación de la clasificación del sector SUS-04 como suelo urbanizable sectorizado para usos industriales (logísticos), en base la inclusión de estos terrenos dentro del Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid, tal y como se indica en la página 100 de la Memoria de Ordenación (Anexo Justificativo) del Avance del PGOU de Perales de Tajuña

*“...la propuesta del sector SUS 04 en la revisión del planeamiento general de Perales de Tajuña más que una revisión en el sentido de una nueva propuesta de suelo, es una adaptación de la propuesta existente en dicho planeamiento del Polígono 20 con PP aprobado apoyado en la antigua N-III a las infraestructuras de gran capacidad ejecutadas posteriormente como son la A-3 y la R-3 en cuyo enlace se asienta la propuesta ajustando su dimensionado a la transformación e intensidad de la actividad logística en el eje Madrid – Valencia y a las consideraciones valoradas y establecidas en el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid y del Centro de Actividades Empresariales de Arganda del Rey ...”*

Se puede señalar:

1. Desde el anuncio de la licitación de la redacción del Proyecto de Alcance Regional Fase I del Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid en diciembre de 2010, **no se ha producido ningún otro avance respecto al desarrollo del citado Plan de Infraestructuras Logísticas.**
2. En la actualidad, la UE-141 de Arganda del Rey, clasifica más de 276 hectáreas con una edificabilidad de 1.073.188 m<sup>2</sup> de uso industrial (logístico) y 26.032 m<sup>2</sup> de uso terciario. Dicha UE-141 tiene Plan Parcial aprobado desde 2010, habiéndose ejecutado los accesos a la A-3 con una glorieta en su parte norte y un viario perimetral paralelo a la A-3, que conecta con otra glorieta de acceso a la citada A-3 ubicada en el municipio de Perales de Tajuña y que está fuera de los límites más orientales de la Unidad de Ejecución. Se puede concluir, por tato, **que actualmente la citada UE-141 se encuentra plenamente disponible para la implantación de los usos logísticos previstos.**
3. Desde 2010, en la UE-141, únicamente se han implantado usos de carácter terciario, que coinciden con la zona denominada como “*Ciudad del Rock de Arganda del Rey*”, lugar en el que se desarrollan determinados festivales musicales. **No se ha producido la implantación de ningún uso logístico a pesar de estar plenamente disponible.**
4. En la actualidad, la Empresa Pública Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.) es propietaria de la práctica totalidad de su superficie. Dicho suelo es ofertado en la página Web de dicha empresa (<http://www.obrasdemadrid.com>) como “*Centro de Actividades Empresariales A3. Arganda del Rey*” **sin hacer ningún tipo de mención al Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid.**
5. En página Web [www.comunidad.madrid/inversion/madrid/infraestructuras-primer-nivel-0](http://www.comunidad.madrid/inversion/madrid/infraestructuras-primer-nivel-0) de la Comunidad de Madrid, en el apartado correspondiente a Inversión y Empresa, ¿Por qué Madrid?, Infraestructuras de primer nivel, se señala la importancia de la región como el mayor polo logístico de la Península Ibérica, haciendo referencia a la capacidad de suelo dedicado a esta actividad e indicando los principales corredores logísticos de la región, indicando gráficamente la importancia de los corredores de la A-12 a la A-4, y **sin**



**hacer ninguna mención al Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid.**

6. En la actualidad, por lo tanto, se puede concluir que **el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid aunque no derogado, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación (Anexo Justificativo) del Avance del PGOU de Perales de Tajuña, ha tenido una muy limitada efectividad, delimitada al desarrollo de la UE-141 de Arganda del Rey, que a pesar de estar plenamente ejecutable desde hace casi 10 años, no ha implantado ningún tipo de uso logístico.**
7. Es por ello que en base a las competencias en Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid (sobre las que se elabora este Informe de Impacto Territorial atendiendo al artículo 56 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid) y conforme a lo señalado en el artículo 3 punto 2 de la citada Ley 9/2001 sobre los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística y que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad, así como al 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, en sus apartados, 1, 2 y 4, **desde el punto de vista territorial, y dado que el crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real, a fin de preservar el recurso natural del suelo y favorecer un desarrollo ordenado, se considera que el sector SUS-04 debe clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado para que, en el momento que exista una demanda suficiente que pueda absorber la oferta que existe en la actualidad en esta zona de la Comunidad de Madrid, pueda sectorizarse.**

## CONCLUSIÓN:

Desde esta Dirección General, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Perales de Tajuña, las determinaciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, y de los aspectos reseñados en el punto 5. Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU de este Informe de Impacto Territorial (que deben ser recogidos en su totalidad en posteriores etapas de tramitación), se estima que:

- ❖ Con respecto al documento de Avance presentado, **deberán corregirse los errores y contradicciones** que el documento de Avance presenta entre los diferentes documentos que en él se incluyen.
- ❖ En relación con los datos demográficos, las necesidades y demanda de vivienda, la propuesta de crecimiento residencial **se considera adecuada para una perspectiva de 20 años de desarrollo del plan. No obstante, resulta imprescindible un análisis más exhaustivo de la capacidad vacante del suelo residencial para, en su caso, ajustar las propuestas de crecimiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.**
- ❖ En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, como por ejemplo, en el caso de los Ámbitos de Actuación AA-03 y AA-05, **se deberá justificar claramente, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del suelo urbano y urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos.**  
**Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.**
- ❖ Con respecto a la Urbanización Valdeperales, **en tanto no se justifique que los terrenos del sector AA-04 cumplen con las determinaciones del artículo 14 de la Ley 9/2001, deberán clasificarse como suelo urbanizable, tal y como se señala en el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2008, respecto a la solicitud del Ayuntamiento de Perales de Tajuña de informe "en relación con la aplicación de la**

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: **1276950994729219206772**



**Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/95, en la Urbanización de Valdeperales de Arriba”**

- ❖ En cuanto a la clasificación de suelo para actividades productivas y teniendo en cuenta lo reflejado en el punto 5.3 del presente informe, **se considera que el sector SUS-04 debe clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado para que, en el momento que exista una demanda suficiente que pueda absorber la oferta que existe en la actualidad en esta zona de la Comunidad de Madrid, pueda sectorizarse.**

El SUS-03 “Mirabueno”, desde el punto de vista territorial parece coherente con la necesidad de localizar usos productivos en el municipio, a fin de reducir la movilidad residencia-trabajo como principio básico, entre otros, de un desarrollo territorial y urbano sostenible.

**Deberán tenerse en cuenta las determinaciones recogidas para el SUS-03 en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como lo que en su caso determinen los informes sectoriales pertinentes.**

- ❖ **Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado** atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Las anteriores determinaciones deben ser recogidas en posteriores etapas de tramitación del PGOU de Perales de Tajuña, así como **cumplirse con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) así como tenerse en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en él y, fundamentalmente, lo reflejado por el informe del Gestor de Espacios Protegidos (que se han resumido en el apartado 3 de este informe) en cuanto a los diferentes ámbitos concretos del Plan General.**

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana Perales de Tajuña, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Perales de Tajuña, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que 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.

